PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2013

Marché canadien de l'habitation : les mises en chantier vont se stabiliser alors que les reventes vont s'accélérer

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2013 : 182 800
2014 : 186 600

Ventes de logements existants :
2013 : 448 900
2014 : 467 600

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier d'habitations a diminué plus tôt cette année, mais devrait rester stable dans la seconde moitié de 2013 et augmenter légèrement en 2014 grâce à l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux, notamment l'emploi et la migration nette.

Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2013 pour s'établir à 182 800 d'après les prévisions, puis augmentera un peu en 2014 pour atteindre 186 600. La part relative des maisons individuelles devrait s'accroître jusqu'à la fin de 2014.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient régresser légèrement en 2013, pour ensuite augmenter en 2014 à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Ainsi, le nombre de transactions conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] devrait descendre à 448 900 cette année, avant de remonter à 467 600 l'an prochain.

Prix de revente : Au cours de l'horizon prévisionnel, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait rester fermement ancré dans la zone associée à un marché équilibré. Cependant, le marché aura suffisamment d'élan pour que le prix MLS® moyen progresse à un taux semblable à celui de l'inflation en 2013 et 2014. Le prix MLS® moyen atteindra 374 800 $ cette année et 382 800 $ l'an prochain d'après les prévisions.

Les régions à surveiller : Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2013 dans toutes les provinces, sauf en Alberta. Le ralentissement des mises en chantier est relativement moins prononcé dans les provinces de l'Ouest que dans le centre du pays. De plus, le rebond attendu des mises en chantier en 2014 devrait être supérieur à la moyenne nationale dans les provinces de l'Ouest.

[1]Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 25 juillet 2013.

[2]Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
6 Tendances en bref
7 Colombie-Britannique
8 Alberta
9 Saskatchewan
10 Manitoba
11 Ontario
12 Québec
13 Nouveau-Brunswick
14 Nouvelle-Écosse
15 Île-du-Prince-Édouard
16 Terre-Neuve-et-Labrador
18 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Perspectives nationales détaillées

La part des maisons individuelles dans le total des mises en chantier augmentera en 2013 et en 2014

Comme prévu, la modération des facteurs économiques fondamentaux, dont la croissance réduite de l'emploi et du revenu, amorcée au deuxième semestre de 2012 s'est poursuivie durant la première moitié de 2013, ce qui s'est soldé par un repli de la demande de logements. La conjoncture économique s'est récemment améliorée et devrait s'améliorer encore davantage durant la seconde moitié de 2013 et en 2014.

Depuis le début de l'année 2013, on observe un taux de croissance mensuel moyen positif des ventes, des nouvelles inscriptions et du prix moyen MLS® après désaisonnalisation. De même, l'Indice des prix des propriétés MLS® a inscrit une cinquième augmentation mensuelle d'affilée en juin 2013. Comme prévu, une telle évolution de la tendance du marché de la revente a stabilisé davantage l'activité sur le marché du neuf.

Le nombre annuel total de mises en chantier a oscillé entre 180 000 et 185 000 pour un troisième mois d'affilée en juin. À l'échelle nationale, les mises en chantier devraient suivre d'ici la fin de l'année une trajectoire trimestrielle stable similaire à la tendance, qui est stable depuis avril. En conséquence, le total de ces mises en chantier devrait s'établir à 182 800 en 2013, en baisse par rapport aux 214 827 unités dénombrées en 2012.

Puisque les facteurs fondamentaux, dont l'emploi, la croissance économique et la migration nette, devraient reprendre de la vigueur plus tard en 2013 et en 2014, les mises en chantier d'habitations suivront une légère tendance à la hausse l'an prochain, ce qui les portera à 186 600. L'essentiel du gain par ailleurs modeste sera réalisé dans les six premiers mois en 2014. L'incertitude économique est reflétée dans les fourchettes de prévisions, qui situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 177 100 et 188 500 en 2013 et entre 165 600 et 207 600 en 2014.

Dans l'ensemble, la SCHL s'attend à voir la composition des mises en chantier évoluer quelque peu par région et par type de logement d'ici la fin de l'horizon prévisionnel. Concrètement, la proportion des mises en chantier totales dénombrée dans les provinces de l'Ouest augmentera par rapport à celle dans le centre du pays. De même, les mises en chantier de maisons individuelles représenteront une part de plus en plus grande du total d'ici la fin de 2014.

Les mises en chantier de maisons individuelles sont relativement plus stables que celles de collectifs

Depuis la fin des années 1990, les mises en chantier de maisons individuelles en proportion du total ne cessent de décliner, l'abordabilité et l'attrait des copropriétés ayant favorisé les mises en chantier de logements collectifs. La tendance devrait se maintenir à long terme, mais la proportion de maisons individuelles devrait rebondir quelque peu durant l'horizon prévisionnel, uniquement parce que le nombre de mises en chantier de logements collectifs baissera par rapport aux niveaux élevés de 2011 et de 2012.

On s'attend à ce que le rythme des mises en chantier de maisons individuelles ralentisse cette année, mais moins que dans le cas des logements collectifs. Quelque 77 500 maisons individuelles devraient être commencées en 2013, alors que 83 657 l'avaient été en 2012. Un tel ralentissement est dû essentiellement au fait que l'emploi et la croissance économique se sont quelque peu affaiblis plus tôt cette année. À mesure que ces mêmes facteurs se redresseront, les mises en chantier de maisons individuelles devraient suivre une trajectoire ascendante stable dans les prochains mois et en 2014. Les constructeurs vont s'aligner de près sur la demande et maintiendront les stocks de maisons individuelles à des niveaux proches de la moyenne historique. La prévision ponctuelle situe à 80 500 le nombre de mises en chantier de ce type de logements l'année prochaine. Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles variera entre 75 100 et 79 900 en 2013 et entre 71 300 et 89 700 en 2014.

Repli attendu en 2013 du côté des logements collectifs

Le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs passera de 131 170, en 2012, à 105 300 en 2013[3]. Il a fléchi au cours des quatre derniers mois de 2012 et des quatre premiers de 2013 en raison de la détente des facteurs économiques fondamentaux ayant fait suite à la forte croissance de l'emploi et de l'économie qui avait fermement soutenu la demande de logements à partir de 2010 et jusqu'au début de 2012.

Le repli de la croissance démographique observée cette année chez les 25 à 34 ans[4] en Ontario,

[3]Le niveau des stocks de maisons individuelles et de jumelés correspond au nombre d'unités de ce type achevées et non écoulées par 10 000 habitants.

[4]Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

au Québec et dans les provinces de l'Atlantique devrait également se traduire par une faible baisse de la demande chez les accédants à la propriété, qui le plus souvent optent pour un logement collectif relativement moins cher qu'une maison individuelle, surtout dans les grands centres. À long terme, le taux de croissance dans ce groupe d'âge devrait continuer à décélérer dans la plupart des provinces.

À la faveur de l'accroissement attendu de la demande sur le marché de l'habitation par suite de l'amélioration de la conjoncture économique, de la faiblesse relative des taux d'inoccupation des logements locatifs et d'une augmentation du solde migratoire, les mises en chantier de logements collectifs devraient rester relativement stables en 2014 et se situer à 106 100.

Cette stabilité relative reflétera aussi la volonté attendue des constructeurs de contenir les stocks niveaux des malgré le grand nombre d'unités en construction.

Le nombre de logements collectifs nouvellement achevés et non écoulés par 10 000 habitants[5] s'est élevé à 3,4 au deuxième trimestre de 2013, dépassant tout juste la moyenne des années antérieures, qui est de 3,3.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs oscillera entre 102 000 et 108 600 en 2013 et entre 94 300 et 117 900 en 2014.

Baisse des ventes MLS® en 2013

Les ventes de logements existants devraient régresser en 2013, pour ensuite augmenter en 2014 à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Cette année, les ventes MLS® seront limitées entre autres par des facteurs démographiques, notamment par le ralentissement de l'expansion de la population des 25 à 34 ans – facteur qui modérera l'augmentation du bassin des accédants à la propriété. L'affaiblissement de la conjoncture économique et de la croissance de l'emploi au premier semestre devrait aussi contenir la progression des ventes cette année.

En 2014, l'amélioration de la conjoncture économique et les hauts niveaux antérieurs de la migration nette devraient stimuler à nouveau les ventes MLS®. Après s'être élevé à 453 372 en 2012, le nombre de ventes MLS® s'établira à 448 900 en 2013 et à 467 600 en 2014, selon les prévisions ponctuelles de la SCHL. Les fourchettes de prévisions situent ce nombre entre 431 600 et 466 200 cette année et entre 437 700 et 497 500 l'an prochain.

Le marché devrait rester équilibré pendant la période à l'étude

Au Canada, le marché de la revente est équilibré depuis 2010, bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur de la conjoncture du marché, ait en général été près de la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur pendant cette période.

Des conditions équilibrées sont prévues sur la plupart des marchés locaux de l'habitation, de sorte que l'accroissement du prix MLS® moyen s'alignera en gros sur l'inflation en 2013 et en 2014.

Les prévisions ponctuelles de la SCHL situent le prix MLS® moyen à 374 800 $ en 2013 et à 382 800 $ en 2014, en hausse de 2,7 % et de 2,1 % respectivement. On s'attend à ce que le prix MLS® moyen oscille entre 369 100 et 380 500 $ cette année et entre 371 700 $ et 393 900 $ l'an prochain.

Résumé des perspectives provinciales

En 2013, les mises en chantier d'habitations diminueront dans toutes les provinces, sauf l'Alberta. En effet, selon les prévisions, l'emploi, le solde migratoire et la croissance du produit intérieur brut (PIB) ne soutiendront probablement pas le même degré d'activité sur le marché du neuf que celui observé en 2012, même s'ils resteront favorables au marché de l'habitation canadien.

Le ralentissement des mises en chantier est relativement moins prononcé dans les provinces de l'Ouest que dans le centre du pays. De plus, le rebond attendu des mises en chantier en 2014 devrait être supérieur à la moyenne nationale dans les provinces de l'Ouest.

L'amélioration des facteurs fondamentaux, notamment au chapitre de l'emploi et de la croissance économique, viendra soutenir une légère reprise l'an prochain des mises en chantier d'habitations en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, en Ontario, au Québec et en Nouvelle-Écosse. Toutefois, le Manitoba et la plupart des provinces de l'Atlantique connaîtront de nouvelles baisses des mises en chantier en 2014.

Les ventes MLS® devraient régresser dans la majorité des provinces en 2013, les exceptions étant l'Alberta et la Colombie-Britannique, où de légers gains sont attendus. La Colombie-Britannique se remet du repli de l'activité observé l'an dernier, alors

[5]Par collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

que l'Alberta affichera une modeste hausse après avoir connu un volume élevé de transactions en 2012. En 2014, les ventes MLS® augmenteront dans toutes les régions, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick.

Cette année, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait progresser plus rapidement que l'inflation dans les Prairies, en Ontario et à Terre-Neuve-et-Labrador. En 2014, il devrait généralement évoluer au même rythme que l'inflation, sauf dans les Prairies, où son augmentation sera supérieure à la moyenne nationale (voir les perspectives provinciales détaillées aux pages 7 à 16).

Tendances influant sur l'habitation[6]

Croissance du PIB toujours favorable

Conformément au consensus entre les principaux prévisionnistes économiques au Canada, le taux de croissance du PIB est estimé à 1,7 % pour 2013 et devrait atteindre 2,4 % en 2014. Par comparaison, la croissance du PIB en 2012 avait été de 1,7 %.

Depuis l'édition du deuxième trimestre de 2013 du présent rapport, les prévisions relatives à la croissance du PIB au Canada ont été légèrement révisées à la hausse pour 2013, surtout en raison du fait que la progression de la production industrielle a elle aussi été revue à la hausse. Les exportations devraient augmenter et les dépenses de consommation, continuer de croître. À mesure que le redressement des exportations canadiennes se consolidera et ranimera la confiance dans la demande mondiale, l'investissement fixe des entreprises devrait se renforcer. L'économie canadienne devrait continuer de croître en 2013 au même rythme qu'en 2012, et donc de soutenir le marché de l'habitation. En 2014, la croissance du PIB aura un effet encore plus stimulant sur le secteur de l'habitation, à mesure que les perspectives économiques se raffermiront.

La conjoncture de l'emploi demeurera favorable

L'emploi s'est accru de 1,2 % en 2012. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,4 % en 2013 et en 2014. Même si elle a été faible depuis le début de l'année, la croissance de l'emploi devrait s'améliorer durant les deux derniers trimestres et favoriser une modeste progression du revenu des ménages et de la formation de ménages au cours de l'horizon prévisionnel – facteurs qui, à leur tour, soutiendront le marché de l'habitation.

Solde migratoire élevé

L'économie canadienne a su mieux tirer son épingle du jeu que celle de pays comparables et devrait ainsi continuer d'attirer de nombreux immigrants (solde migratoire international positif). Le nombre net d'immigrants se chiffrera à 259 100 en 2013 selon les prévisions, ce qui dépasse l'estimation de 2012 (257 695) et la moyenne sur dix ans (238 800). On prévoit que le solde migratoire augmentera encore en 2014, pour se fixer à 262 450.

Le solde migratoire élevé, par rapport aux niveaux des années passées, contribuera à soutenir le secteur de l'habitation au Canada. Les nouveaux arrivants ont tendance à commencer par louer un logement avant de devenir propriétaires. Durant la période visée par les prévisions, la migration devrait stimuler la demande de logements collectifs, surtout celle d'appartements expressément construits pour être offerts en location et celle de copropriétés à louer. Les imposants bilans migratoires des dernières années, en particulier le nombre relativement élevé de migrants arrivés au pays depuis 2008, continueront de soutenir le segment des collectifs durant l'horizon prévisionnel.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. Cette prévision n'a pas changé par rapport à celle figurant dans l'édition du deuxième trimestre de 2013 des Perspectives du marché de l'habitation et continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel.

Les taux d'intérêt devraient augmenter graduellement et de façon constante durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au deuxième trimestre de 2013. Toutefois, ils seront toujours bas par rapport aux données historiques.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des

[6] La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

moyennes de 3,12 et 5,25 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,44 et de 5,62 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Taux d'inoccupation stables durant l'horizon prévisionnel

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs devrait diminuer quelque peu. On prévoit qu'il passera de 2,6 % en octobre 2012 à 2,5 % en octobre 2013, et qu'il restera à ce dernier niveau en 2014.[7]

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2012 par la SCHL, les taux d'inoccupation se sont accrus dans la plupart des centres entre octobre 2011 et octobre 2012. Une amélioration de la conjoncture économique est attendue dans la seconde moitié de 2013 et en 2014, ce qui devrait en partie contribuer à stimuler la demande de logements locatifs au cours de la période à l'étude et entraîner un léger repli des taux d'inoccupation cette année et l'an prochain.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée à l'automne 2012 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans onze grands centres[8]. Dans ces copropriétés locatives, le taux d'inoccupation est demeuré essentiellement au même niveau qu'en octobre 2011 dans la plupart de ces centres, dont Montréal, Toronto, Edmonton, Winnipeg et Vancouver. Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est généralement plus élevé que pour les appartements construits expressément pour la location.

Les faibles taux d'inoccupation observés dans les appartements construits expressément pour être offerts en location devraient contribuer à soutenir la construction de logements collectifs durant l'horizon prévisionnel, surtout en 2014, car ils favoriseront l'expansion du marché des copropriétés locatives.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les taux hypothécaires sont toujours parmi les plus bas jamais enregistrés. S'ils devaient augmenter plus tôt ou davantage que ne le prévoient ceux qui pensent acheter ou ceux qui détiennent déjà un prêt hypothécaire, cela pourrait à moyen ou à long terme ralentir le marché de l'habitation au Canada et précariser la situation financière des ménages propriétaires-occupants les plus endettés.
- Même si la croissance du crédit aux ménages a évolué favorablement récemment, les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont fait en sorte que l'économie nationale est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les nombres d'unités en construction enregistrés dernièrement pourront avoir, à court et à moyen terme, une incidence sur les stocks de logements achevés et non écoulés. Si les stocks de logements neufs augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Si, par rapport aux attentes, la crise européenne durait plus longtemps, si la reprise aux États-Unis était moins importante ou si la croissance dans les pays émergents était plus faible, cela pourrait se répercuter négativement sur le bilan des exportations et les perspectives économiques globales du Canada. Si, au contraire, la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents étaient plus fortes que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.

[7] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

[8] L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL vise également les appartements en copropriété donnés en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires

Les taux d'intérêt devraient augmenter graduellement et de façon constant durant la période visée par les prévisions, mais seront toujours bas par rapport aux années passées. Les taux hypothécaires actuels sont favorables à la demande sur le marché de l'habitation.

Emploi

Le marché du travail a amorcé l'année 2013 plus lentement que prévu, le taux de croissance de l'emploi durant les six premiers mois de l'année se situant à un peu plus de la moitié du taux observé en 2011 et 2012. L'emploi devrait malgré tout s'améliorer au fil des mois et s'accroître de 1,4 % tant en 2013 qu'en 2014, ce qui soutiendra le secteur de l'habitation.

Revenu

Le revenu devrait continuer d'augmenter, mais à un rythme plus modeste en raison de la croissance économique modérée au Canada et dans le monde. Il continuera ainsi de soutenir la demande de logements au cours de la période à l'étude.

Migration nette

Par rapport à d'autres pays comparables, le Canada devrait à nouveau afficher un bon rendement économique. On s'attend donc à ce qu'il continue d'attirer un nombre élevé d'immigrants (migration internationale nette) durant l'horizon prévisionnel, ce qui favorisera la demande de logements à moyen ou à long terme.

Population[9]

Le repli de la croissance démographique chez les 25 à 34 ans devrait se traduire par un léger refroidissement de la demande chez les accédants à la propriété cette année et à long terme. En outre, le faible taux de natalité au Canada modérera sans doute la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme. Par ailleurs, le vieillissement de la population aura probablement une incidence sur le type et le mode d'occupation des logements recherchés.

Marché de la revente

La plupart des marchés locaux de la revente devraient être équilibrés en 2013 et 2014. Cependant, le marché aura suffisamment d'élan pour que le prix MLS® moyen progresse à un taux semblable à celui de l'inflation en 2013 et 2014.

Taux d'inoccupation[10]

Dans les régions métropolitaines du Canada, le taux d'inoccupation moyen sur le marché des appartements construits expressément pour être offerts en location devrait accuser une légère baisse en 2013 pour se chiffrer à 2,5 %, et se maintenir à ce niveau en 2014. Ce recul des taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour le marché locatif devrait donc contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014, car il favorisera l'expansion du marché des copropriétés locatives

Stocks de logements neufs achevés et inoccupés

Les stocks de logements neufs non écoulés ont été stables au deuxième trimestre de 2013, signe que la demande d'unités nouvellement construites est demeurée forte. En outre, le rapport entre le nombre d'unités neuves inoccupées en stock et le nombre d'habitants – un moyen simple de déterminer s'il y a un éventuel risque de construction excessive – se situe près de la moyenne. Néanmoins, si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

[9]Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

[10]Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Colombie-Britannique

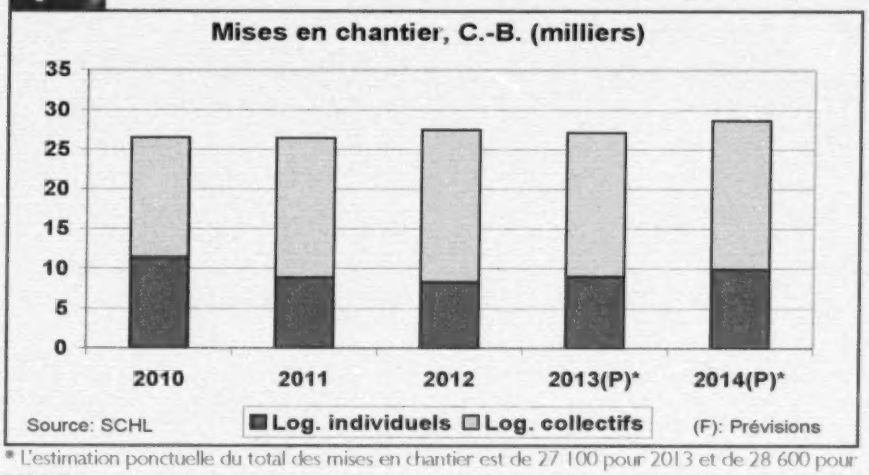
Aperçu

Selon les prévisions, l'expansion de l'économie de la Colombie-Britannique sera de 1,9 % en 2013 et de 2,5 % en 2014, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale. Cette hausse devrait être soutenue par une modeste augmentation des dépenses de consommation et des investissements des entreprises. Il faut s'attendre à ce que la croissance de la population et de l'emploi fasse augmenter les dépenses de consommation. En outre, un affaiblissement du dollar canadien et une amélioration de la demande provenant des États-Unis devraient stimuler les exportations provinciales. La croissance des exportations sera favorable aux investissements des entreprises.

Les prévisions pour le marché du travail de la Colombie-Britannique font état d'une amélioration l'an prochain, c'est-à-dire d'une augmentation de 1,5 % du nombre d'emplois, qui fera suite à la progression de 0,4 % attendue cette année. La hausse du niveau de l'emploi à plein temps qui s'est amorcée cette année se poursuivra en 2014 et entraînera une croissance des salaires et de la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Les facteurs démographiques sont favorables à une expansion de la demande de logements dans la province. L'immigration internationale est partiellement annulée par l'émigration interprovinciale. Ainsi, il faut s'attendre à ce que le solde migratoire (ou migration nette) augmente de 38 000 personnes cette année et de 41 300 personnes l'an prochain. De plus, les projections de la population par groupe d'âge indiquent une hausse de la population âgée de 25 à 44 ans, qui a traditionnellement alimenté la demande attribuable aux accédants à la propriété[11]. Selon les prévisions, le taux de croissance de la population de ce groupe d'âge passera de 1,1 % en 2012 à 1,8 % en 2017, alors que l'augmentation avait été inférieure à 1 % par année au cours de la période de cinq ans précédente. Ce gain démographique et une accélération de la croissance de l'emploi auront un effet stimulant sur les ventes et les mises en chantier d'habitations l'an prochain.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 27 100 pour 2013 et de 28 600 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 26 400 et 27 800 pour 2013, et entre 25 700 et 31 500 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il faut s'attendre à ce que les constructeurs coulent les fondations de 9 000 maisons individuelles en 2013 et de 9 900 autres en 2014. En Colombie-Britannique, la croissance de la demande de logements individuels neufs se déplacera des centres urbains vers les régions rurales en 2014, en raison du coût plus bas des terrains et de l'amélioration de la situation de l'emploi dans le secteur des ressources naturelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs fléchiront légèrement en Colombie-Britannique pour se chiffrer à 18 100 en 2013, à cause d'une accumulation des stocks et de la concurrence plus forte venant d'une offre abondante d'appartements en copropriété sur le marché de la revente. Les prévisions indiquent que le nombre de mises en chantier de logements collectifs atteindra 18 700 en 2014, car la demande se renforce et les stocks de logements achevés et inoccupés tendent à diminuer. La construction de logements collectifs dans la province a bénéficié des bas taux d'inoccupation sur le marché locatif et de la demande venant des acheteurs à la recherche de logements moins coûteux – et nécessitant moins d'entretien – que les maisons individuelles. Les constructeurs devraient encore réduire la taille des ensembles résidentiels qu'ils mettent en chantier à l'extérieur de Vancouver, mais commencer davantage de gros ensembles de logements collectifs à Vancouver, dont plusieurs seront destinés au marché locatif.

Reventes : Les prévisions indiquent que les ventes MLS® augmenteront pour se chiffrer à 70 100 en 2013 et à 77 000 en 2014. La demande proviendra de sources diverses; elle sera alimentée par l'amélioration de la situation de l'emploi, les bas taux d'intérêt, l'abondance de l'offre et la stabilité des prix.

Prix : Il faut s'attendre à ce que la croissance des nouvelles inscriptions et des reventes limite la progression des prix cette année et l'an prochain. En Colombie-Britannique, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait connaître une hausse inférieure à celle de l'inflation, telle que mesurée par l'indice des prix à la consommation, et s'établir à 518 300 $ en 2013 et à 523 200 $ en 2014.

[11] Les projections démographiques de BC Stats montrent que le nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans augmentera en moyenne de 18 700 par an, et ce, cette année et l'an prochain.
Sources : P.E.O.P.L.E 2012, SCHL (calculs).

Alberta

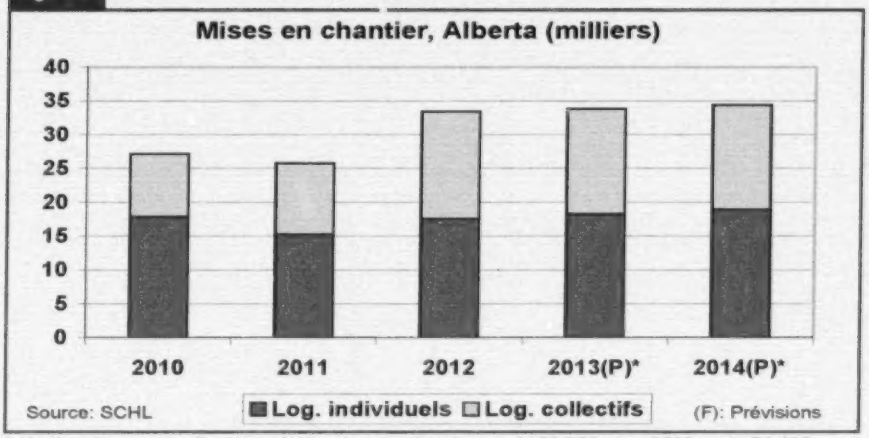
Aperçu

Les inondations survenues en Alberta en juin ont endommagé beaucoup d'habitations, d'immeubles commerciaux et d'infrastructures. Bien que l'étendue des dégâts ne soit pas connue pour l'instant, il faut s'attendre à ce que les inondations aient un effet négatif, à court terme, sur le niveau d'activité économique en 2013. Cependant, le PIB réel de l'Alberta augmentera quand même de 2,0 %, car d'autres facteurs, tels que les investissements dans le secteur de l'énergie, contribueront à ce que la croissance générale reste positive. En 2014, les dépenses de remise en état et les dépenses connexes stimuleront l'économie et permettront au PIB réel de l'Alberta d'afficher une hausse de 3,0 %.

Les facteurs fondamentaux favorables au marché de l'habitation, comme le rythme de formation des ménages, la croissance de la population et les gains dans l'emploi, continueront de soutenir le marché de l'habitation de l'Alberta durant l'horizon prévisionnel. Selon les projections, la progression de l'emploi sera de 2,0 % cette année et de 2,1 % l'an prochain. En raison d'une expansion de la population active, le taux de chômage se maintiendra autour de 4,6 % jusqu'à la fin de 2014. Le fait que le marché du travail soit serré et que les salaires soient à la hausse continuera d'attirer des migrants et d'alimenter la demande de logements.

Il faut s'attendre à ce que la population de l'Alberta, qui a augmenté de plus de 3 % en 2012, croisse encore à un rythme soutenu, grâce à la migration. Le solde migratoire de l'Alberta devrait demeurer élevé, soit de 75 900 personnes en 2013 et de 63 000 personnes en 2014.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 33 800 pour 2013 et de 34 400 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 33 000 et 34 600 pour 2013, et entre 30 800 et 38 000 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Selon les prévisions, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles montera à 18 200 en 2013 et à 18 900 en 2014. La croissance des ventes de propriétés existantes est favorable au marché du neuf, car certains acheteurs opteront pour un logement neuf. Même si certains logements endommagés par les inondations seront démolis et remplacés, la plupart de ceux qui sont en construction pour les ménages touchés sont des habitations temporaires. Puisqu'ils ne sont pas bâtis sur des fondations permanentes, ces logements ne seront pas comptés dans le total des mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés devrait s'élever à 15 600 en 2013 et à 15 500 en 2014. Parmi les sept principaux centres de l'Alberta, seul Calgary est censé accuser cette année un recul de ses mises en chantier de logements collectifs, qui avaient considérablement augmenté en 2012. À Edmonton, il faut s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs sur le marché du neuf fléchisse en 2014, après s'être maintenu à de hauts niveaux pendant deux années de suite. Les variations enregistrées à Edmonton et à Calgary devraient être à peu près égales et s'annuler les unes les autres, si bien que le nombre de logements collectifs commencés demeurera relativement stable pendant l'horizon prévisionnel.

Reventes : Le solde migratoire élevé et la croissance de l'emploi à plein temps alimentent la demande de logements et font monter le volume des ventes MLS®, qui, selon les prévisions, se chiffreront à 62 700 en 2013 et à 64 200 en 2014. Les inondations en Alberta ont nui à certains marchés immobiliers, à certains davantage qu'à d'autres. Malgré tout, le niveau d'activité sur le marché de la revente devrait revenir à la normale avec le temps.

Prix : Selon les prévisions, le prix MLS® moyen augmentera de 3,6 % en Alberta cette année et s'élèvera à 376 300 $, puis il progressera de 2,4 % et atteindra 385 300 $ en 2014. Comme la demande dépasse l'offre, les prix subissent des pressions à la hausse. La valeur des propriétés devrait donc croître pendant la période visée par les prévisions.

Saskatchewan

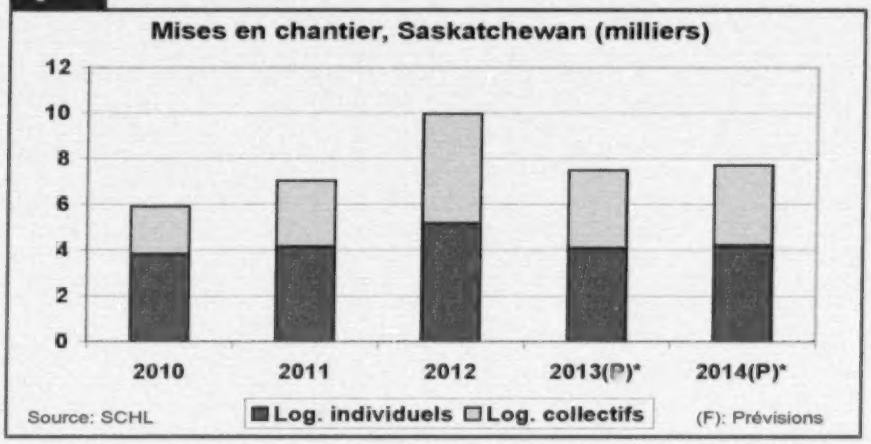
Aperçu

Selon les projections, le taux de croissance du PIB réel de la Saskatchewan se chiffrera à 2,1 % en 2013 et à 2,8 % en 2014. En Saskatchewan, l'expansion économique devrait rester plus vive que dans les autres provinces jusqu'à la fin de 2014. Les exportations internationales de la Saskatchewan sont à la hausse cette année, car le volume plus élevé des exportations de produits agricoles et de minéraux a plus que compensé la baisse des exportations de produits du secteur de l'énergie. Les dépenses de consommation augmenteront encore, grâce à la croissance de la population et des salaires.

En Saskatchewan, le marché du travail continuera de croître en parallèle avec l'économie. Le niveau de l'emploi progressera vraisemblablement de 2,9 % en 2013 et de 1,7 % en 2014. Puisque les gains solides réalisés dans l'emploi ne s'accompagnent pas d'une hausse comparable de la population active pour l'instant, le taux de chômage reste très bas dans certaines régions de la Saskatchewan. À l'échelle de la province, le taux de chômage devrait s'établir à 4,2 % en 2013 et à 4,3 % en 2014; il demeurera le taux provincial le plus bas durant l'horizon prévisionnel.

En Saskatchewan, il faut s'attendre à un solde migratoire de 11 900 personnes en 2013 et de 12 100 personnes en 2014. La vaste majorité des gains seront attribuables à l'immigration internationale. Selon les prévisions, le solde de la migration interprovinciale demeurera positif au cours de la période de deux ans, car les perspectives économiques attirent des personnes d'autres provinces du Canada. Le bon rythme de formation des ménages et la demande de logements continueront de soutenir le marché de l'habitation de la Saskatchewan, mais moins qu'en 2012.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 500 pour 2013 et de 7 700 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7 300 et 7 700 pour 2013, et entre 6 900 et 8 500 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de maisons individuelles commencées en Saskatchewan descendra à 4 100 cette année, l'abondance des stocks demeurant un obstacle pour le marché du neuf. Même si la demande de maisons individuelles neuves restera forte, les logements achevés s'écouleront plus lentement, ce qui limitera le nombre d'unités commencées cette année. Une légère hausse d'activité est attendue en 2014, à savoir 4 200 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être élevé à 4 797 en 2012, le nombre de mises en chantier de logements collectifs en Saskatchewan devrait descendre à 3 400 en 2013, à cause de l'accroissement des stocks. Puisque le rythme d'écoulement ne suit pas le rythme des achèvements cette année, le stock s'accumule, de sorte que les constructeurs réduisent leur production de logements collectifs. En 2014, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter et se chiffrer à 3 500.

Reventes : Selon les prévisions, le nombre de transactions MLS® descendra à 13 200 en Saskatchewan en 2013, en raison d'un repli du solde migratoire. En 2014, les ventes devraient afficher une modeste hausse et se chiffrer à 13 400. Même si le sommet de 13 950 reventes enregistré en 2012 ne sera pas battu au cours de l'horizon prévisionnel, les transactions MLS® demeureront élevées dans une perspective historique.

Prix : Il faut s'attendre à ce que le prix MLS® moyen en Saskatchewan atteigne 288 000 $ en 2013, après s'être établi à 274 268 $ en 2012. Le marché sera équilibré pendant la période de deux ans, ce qui devrait porter le prix MLS® moyen à 294 100 $ en 2014.

Manitoba

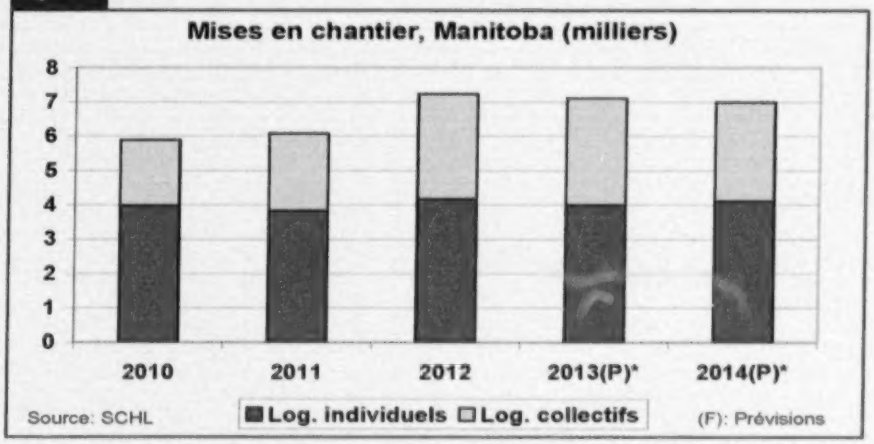
Aperçu

Les prévisions indiquent que le PIB réel du Manitoba augmentera de 1,9 % en 2013 et de 2,0 % en 2014. Les dépenses en immobilisations dans les secteurs des services publics, des mines, du pétrole et du gaz, ainsi que dans le secteur de la fabrication, devraient stimuler la croissance économique. Il faut d'ailleurs s'attendre à ce que celle-ci s'accentue aux États-Unis en 2014. Cela pourrait se traduire par une expansion de 10 % ou plus dans le secteur du commerce international, où la croissance est inférieure à ce niveau depuis le début de 2013.

Au Manitoba, l'activité économique fera vraisemblablement progresser l'emploi de 1,0 % en 2013 et de 1,3 % en 2014. Comme la population active du Manitoba est censée augmenter à un rythme comparable, le taux de chômage devrait rester à un niveau relativement stable et inférieur à la moyenne nationale, soit à 5,3 %, en 2013 et en 2014.

Selon les prévisions, la migration nette, l'un des principaux moteurs de la croissance de la population et de la demande de logements au Manitoba, se chiffrera à 8 600 personnes en 2013, puis glissera à 8 500 personnes en 2014. Le programme Candidats du Manitoba continuera d'encourager la migration vers le Manitoba, tandis que l'immigration internationale devrait demeurer un moteur important de la croissance démographique et de la formation des ménages. Cependant, les gains réalisés au chapitre de l'immigration internationale seront en partie annulés par les pertes attribuables à l'émigration interprovinciale, qui profite principalement à l'Alberta.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 100 pour 2013 et de 7 000 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6 900 et 7 300 pour 2013, et entre 6 300 et 7 700 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester élevées au Manitoba, soit au nombre de 4 000 en 2013 et de 4 100 en 2014. Les salaires progresseront à un rythme proche du taux d'inflation, et le nombre d'emplois augmentera; cela aura pour effet de soutenir la demande de logements neufs. Par contre, en raison du solde migratoire plus bas et de l'offre qui croît, le nombre de maisons individuelles commencées se maintiendra près de 4 000 durant la période de deux ans.

Mises en chantier, logements collectifs : Les prévisions font état de 3 100 logements collectifs commencés en 2013, c'est-à-dire légèrement plus qu'en 2012. Les bas taux d'inoccupation ont favorisé la construction d'immeubles locatifs dans la province. En outre, la demande de copropriétés est alimentée par les accédants à la propriété et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Vu le nombre croissant de logements en construction, la cadence dans le segment des collectifs descendra à 2 900 logements en 2014, selon les prévisions.

Reventes : Le nombre de transactions MLS® devrait être inférieur au niveau record atteint en 2012 et s'établir à 13 600 en 2013, avant de monter à 13 700 en 2014. Les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur profiteront des gains d'avoir propre foncier à réaliser sur la valeur croissante de leur propriété. La demande sera également stimulée par l'augmentation de la population et les gains dans l'emploi. Ces facteurs seront cependant contrebalancés par une hausse des charges de remboursement hypothécaire qui empêchera d'atteindre le sommet de 14 008 ventes enregistré en 2012.

Prix : Selon les prévisions, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles du Manitoba montera à 256 600 $ en 2013, puis à 263 000 $ en 2014. En raison d'un ralentissement des ventes et d'une légère hausse des nouvelles inscriptions, le nombre d'inscriptions courantes augmentera, en particulier à Winnipeg. Cela aidera à détendre le marché de Winnipeg, actuellement favorable aux vendeurs, et à atténuer les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix pendant la période de deux ans.

Ontario

Aperçu

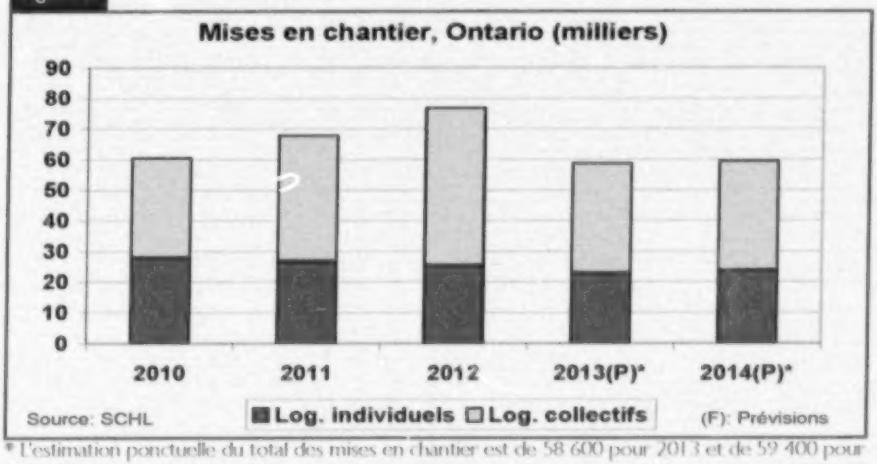
L'économie de l'Ontario croîtra au rythme modeste de 1,5 % cette année avant d'afficher une expansion plus forte, de 2,6 %, en 2014. L'an prochain, pour la première fois en plus de 10 ans, le taux de croissance en Ontario pourrait dépasser la moyenne canadienne. Pour leur part, les dépenses de consommation et les dépenses du secteur public contribueront moins à l'expansion économique. Ce seront plutôt les gains réalisés au chapitre des investissements des entreprises, de la construction non résidentielle et du commerce qui serviront de moteur à l'économie ontarienne, dont la croissance sera en partie soutenue par la baisse du dollar canadien. Selon les prévisions issues du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens, l'économie des États-Unis devrait se revigorer par rapport à d'autres économies mondiales d'ici 2014. Il faut s'attendre à ce que cela stimule le secteur commercial de l'Ontario.

L'an prochain, la progression de l'emploi en Ontario va s'accélérer et atteindre 1,7 %, sous l'effet d'une amélioration de l'économie. Le taux de chômage diminuera davantage en Ontario que dans la plupart des autres provinces, ce qui renforcera la hausse des revenus prévue pour 2014.

Puisque le taux de croissance de l'économie ontarienne rattrape peu à peu celui enregistré dans les autres régions du pays, l'émigration interprovinciale sera moins prononcée. En outre, l'immigration internationale soutiendra la croissance démographique, car la contribution de la province à la migration internationale nette du Canada sera plus élevée et se rapprochera des niveaux historiques. Le solde migratoire de l'Ontario passera de 83 100 personnes à plus de 93 600 personnes en 2014.

Même si elle s'est améliorée récemment, la cadence de la construction résidentielle ralentira cette année en Ontario, avant de se stabiliser en 2014. Le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 58 600 en 2013, puis remontera à 59 400 l'an prochain. Le marché de la revente résistera mieux aux contrecoups durant l'horizon prévisionnel, mais il ne faut pas s'attendre à voir des sommets comparables au pic de 2007. Comme la progression de l'emploi est modeste en comparaison des moyennes récentes, l'offre accrue de logements existants et le grand nombre d'appartements en construction limiteront la hausse d'activité sur le marché du neuf au cours de la période de deux ans.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 58 600 pour 2013 et de 59 400 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 57 000 et 60 200 pour 2013, et entre 53 200 et 65 600 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 23 000 en 2013 et de 23 900 en 2014, selon les prévisions. En raison de la faible quantité de logements individuels neufs en stock et d'un resserrement du marché de la revente, les mises en chantier de maisons individuelles seront davantage en mesure d'augmenter que celles de logements de plus forte densité pendant la période visée par les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs diminueront cette année pour se chiffrer à 35 600, puis leur nombre se stabilisera à 35 500 en 2014. La construction d'appartements fléchira aussi en 2013, car la demande ralentira dans ce segment avant de se stabiliser en 2014. Le choix accru offert sur le marché de la revente réduira la demande de copropriétés neuves. En outre, le nombre élevé d'appartements en construction met à l'épreuve la capacité du secteur de la construction, de sorte qu'il devient difficile d'ouvrir de nouveaux chantiers.

Reventes : Les ventes de logements existants seront au nombre de 195 400 cette année, tout juste sous le niveau enregistré en 2012. Les reventes, qui étaient à la baisse depuis le printemps de 2012, se sont stabilisées; elles devraient s'accroître graduellement durant la période à l'étude et se chiffrer à 202 800 en 2014. Étant donné que les copropriétés achevées seront plus nombreuses et que les prix des logements existants seront avantageux, les acheteurs potentiels auront davantage de choix.

Prix : Le marché de la revente étant équilibré en Ontario, les prix devraient augmenter au même rythme que l'inflation globale cette année et l'an prochain. L'évolution des préférences des acheteurs, qui délaissent les habitations de prix élevé pour se tourner vers des logements plus abordables, est un autre facteur qui exercera des pressions à la baisse sur les prix moyens au cours des prochaines années. En Ontario, le prix moyen des habitations atteindra 397 000 $ en 2013 et 404 400 $ en 2014.

Québec

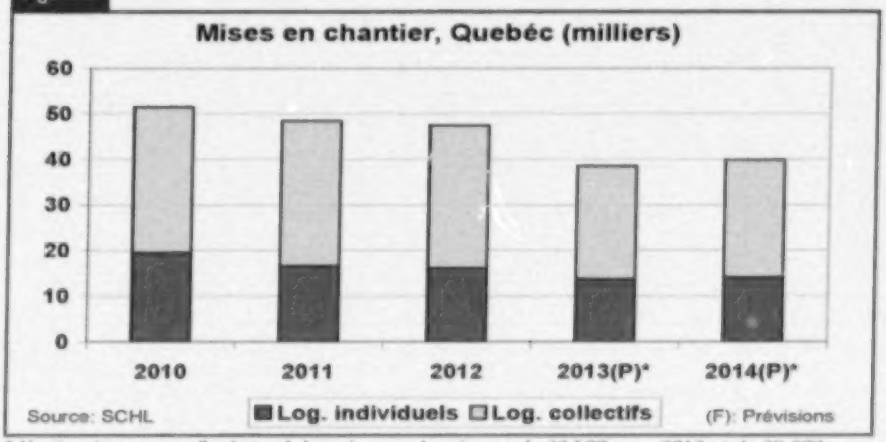
Aperçu

La croissance de l'économie et de l'emploi a été plutôt lente au Québec récemment, ce qui entraînera une baisse de la demande sur les marchés de l'existant et du neuf cette année. En raison d'une perte de vigueur du marché de la revente et du niveau relativement élevé des stocks de logements neufs, les mises en chantier d'habitations diminueront considérablement en 2013. Ceci étant dit, les tendances démographiques soutiendront la demande de logements jusqu'en 2014. À ce moment-là, les marchés de l'existant et du neuf seront tous deux dynamisés par un raffermissement de l'économie et un resserrement du marché de la revente.

Sur le plan économique, le marché du travail du Québec se ressent encore de la faiblesse de la reprise au sud de la frontière et du fait que les perspectives d'emploi sont meilleures dans l'Ouest canadien. Les investissements des entreprises connaissent une solide expansion, mais les entreprises misent davantage sur le capital fixe que sur l'embauche. Pour cette raison, l'emploi progressera plus lentement en 2013 et en 2014 (soit de 1,4 % par année). Les dépenses publiques et les dépenses de consommation ont modérément augmenté, tandis que les exportations sont restées stables. Le PIB devrait croître de 1,5 % cette année et de 2,2 % l'an prochain.

Les tendances démographiques continueront de soutenir le marché de l'habitation québécois en 2013 et en 2014. La hausse constante du solde migratoire de la province appuiera encore la demande de logements locatifs, puisque les flux migratoires s'annoncent stables au cours des deux prochaines années. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire s'élève à 44 700 personnes en 2013 et à 45 300 personnes en 2014. Tandis que la contraction de la demande provenant des jeunes ménages tempère le mouvement d'accession à la propriété, le vieillissement de la population alimentera la demande sur le marché locatif. En effet, le facteur du vieillissement implique des besoins différents en matière de logement et incite des ménages propriétaires à redevenir locataires.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 38 500 pour 2013 et de 39 800 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 37 500 et 39 500 pour 2013, et entre 35 600 et 44 000 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront encore, pour se chiffrer à 13 700, sous l'effet d'une progression modérée de l'emploi, de la détente persistante du marché de la revente – qui devrait attirer une plus grosse part de la demande de logements – et de la tendance qui favorise les logements collectifs. En 2014, un resserrement du marché de la revente contribuera à soutenir le marché du neuf; il faut donc s'attendre à ce que les constructeurs coulent les fondations de 14 100 maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Si la demande se déplace vers le segment des logements collectifs, c'est parce que ceux-ci sont plus abordables que les maisons individuelles, parce que les besoins changent à mesure que la population vieillit et parce que la densification résidentielle est souvent privilégiée. En raison de la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs a considérablement augmenté. Après avoir connu trois années de forte activité, de 2010 à 2012, le marché des logements collectifs s'est beaucoup détendu. Le nombre de logements collectifs commencés diminuera donc de façon importante cette année : il sera inférieur à 25 000. En 2014, il remontera et devrait atteindre 25 700.

Reventes : Après avoir été stables en 2012, les ventes Centris®[12] se sont mises à baisser récemment, en raison de la conjoncture économique décrite précédemment. Même s'il faut s'attendre à un certain redressement pendant la deuxième moitié de l'année, les reventes diminueront cette année et devraient être au nombre de 73 000. L'an prochain, lorsque les conditions seront plus propices à l'achat d'une habitation, elles recommenceront à croître. Il est prévu que 75 700 transactions Centris® seront conclues en 2014.

Prix : Moins de pressions se sont exercées sur les prix au cours des derniers trimestres, étant donné que la demande de logements existants s'est contractée et que l'offre a pris de l'expansion. Il devrait en être de même tout au long de 2014. Comme le marché est plus équilibré, la progression des prix continuera de faiblir sur le marché de la revente en 2013. Le prix Centris® moyen s'établira à 269 100 $ cette année et à 272 000 $ l'an prochain.

[12] Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

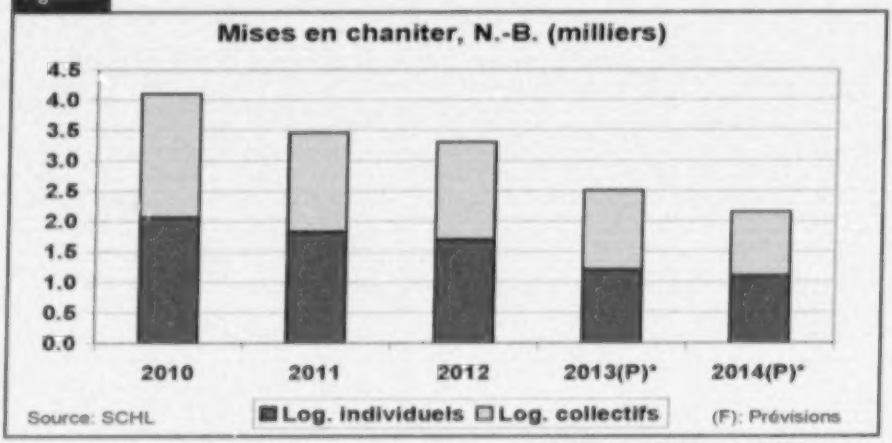
Les prévisions indiquent que la croissance du PIB demeurera faible pendant la période de deux ans, soit de 0,3 % en 2013 et de 1,0 % en 2014. Cette faiblesse est imputable à une réduction des investissements en immobilisations. Le secteur des ressources naturelles – un moteur clé de l'expansion économique de la province – devrait pour sa part afficher des résultats contrastés en 2013.

Le marché du travail du Nouveau-Brunswick restera plutôt lent, car le rythme de progression de l'emploi devrait diminuer de 0,4 % en 2013, avant de remonter de 0,5 % en 2014. En raison de la faible augmentation de la population active, le taux de chômage se maintiendra à 10,8 % au cours des deux prochaines années. Les perspectives de l'économie provinciale sont également assombries par un affaiblissement de la croissance démographique et une poussée de l'émigration. Il ne faut pas s'attendre à une amélioration importante du solde migratoire en 2013 ou en 2014, car l'immigration internationale et l'immigration interprovinciale devraient rester faibles. Il n'est pas prévu que les soldes, encore négatifs mais moins importants qu'en 2012, redeviendront positifs au cours de l'horizon prévisionnel.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'émigration croissante observée dans certains centres et un affaiblissement de la situation de l'emploi auront un effet modérateur sur les mises en chantier d'habitations pendant en 2013 et 2014. Le nombre de maisons individuelles commencées devrait descendre à 1 200 en 2013 et à 1 100 en 2014.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 500 pour 2013 et de 2 150 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 175 et 2 825 pour 2013, et entre 1 500 et 2 800 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Puisque la construction d'immeubles locatifs a été plus intense au cours des trois dernières années, particulièrement à Moncton et à Fredericton, les taux d'inoccupation ont augmenté. Étant donné que le taux d'inoccupation dans les trois principaux centres du Nouveau-Brunswick devrait continuer de monter en 2013 et en 2014, il faut s'attendre à ce que les promoteurs deviennent plus prudents et réduisent leurs mises en chantier d'appartements. Selon les prévisions, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 1 300 en 2013 et à 1 050 en 2014.

Reventes : Dans l'ensemble, le marché demeurera avantageux pour les acheteurs en 2013, car de nombreux segments du marché leur sont devenus favorables. Puisque le nombre d'emplois devrait diminuer en 2013 et que l'émigration prend de l'ampleur, aucune hausse importante de la demande n'est prévue au cours de la période de deux ans. Le nombre de ventes MLS® devrait donc descendre à 6 000 en 2013, puis à 5 800 en 2014.

Prix : Dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, la quantité de logements à vendre devrait rester supérieure aux moyennes du passé en 2013 et en 2014, ce qui limitera la progression des prix. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen descendra à 161 000 $ en 2013, puis à 160 500 $ en 2014.

Nouvelle-Écosse

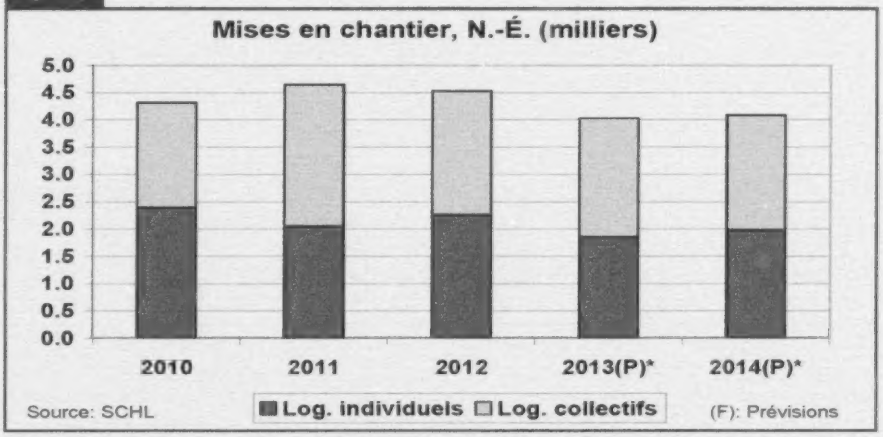
Aperçu

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera une expansion économique de 1,0 % en 2013 et de 1,5 % en 2014. Il faut s'attendre à ce que la situation économique prenne lentement du mieux pendant l'horizon prévisionnel. L'industrie de la construction navale de Halifax contribuera à la croissance, puisque les chantiers actuels et futurs, de même que les travaux de rénovation et d'entretien prévus, devraient stimuler l'économie à court et moyen terme. Le secteur de l'énergie soutiendra la production provinciale au cours de la deuxième moitié de 2013. De plus, les entreprises qui exportent des biens et des matières bénéficieront de la baisse du dollar canadien.

Le marché du travail de la Nouvelle-Écosse demeurera stable en 2013, car les prévisions font état d'une progression de 0,4 % du niveau de l'emploi cette année, contre 0,6 % en 2012. La croissance s'accélérera en 2014 et atteindra 0,9 %, grâce à une hausse modérée des investissements du secteur privé. En raison d'une augmentation comparable de la population active, le taux de chômage se maintiendra près de 9,0 % durant les deux prochaines années.

L'immigration interprovinciale ralentira en 2013, si bien que le solde de la migration interprovinciale se situera près de 4 000 personnes, comme en 2012. Le solde restera négatif en 2014, soit autour de -2 000 personnes. Quant au solde de la migration internationale, il descendra pour s'établir près de -2 000 en 2013 et près de -1 350 en 2014. Par conséquent, la migration nette demeurera négative et se chiffrera à -2 000 personnes cette année et à -750 personnes l'an prochain, selon les prévisions.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 025 pour 2013 et de 4 075 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 525 et 4 525 pour 2013, et entre 3 075 et 5 075 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, une modeste progression de l'emploi et un déplacement de la demande feront baisser le nombre des mises en chantier de maisons individuelles, qui descendra à 1 840. En 2014, la croissance économique devrait stimuler la demande de logements neufs, si bien que les constructeurs commenceront davantage de maisons individuelles dans la province, à savoir 1 975, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : Ce sera encore la construction d'appartements locatifs, principalement à Halifax, qui soutiendra les mises en chantier de logements collectifs dans la province. La demande de logements locatifs proviendra en grande partie des ménages qui sont rendus au stade de passer à un logement plus petit ou de plain-pied. Il est prévu que les jumelés et les maisons en rangée resteront également prisés par les accédants à la propriété au cours de la période de deux ans. Le nombre de logements collectifs commencés s'établira à 2 185 en 2013 et à 2 100 en 2014.

Reventes : Après avoir légèrement progressé en 2012, les ventes MLS® fléchiront en 2013 et se chiffreront à 9 300. L'an prochain, une baisse moins importante du solde migratoire de la province et une amélioration des perspectives d'emploi entraîneront un léger redressement des ventes MLS®, qui seront au nombre de 9 600, selon les prévisions.

Prix : En Nouvelle-Écosse, le prix moyen des habitations existantes s'est accru de 3,7 % en 2012 et a atteint 220 413 $. En raison de la contraction de la demande en 2013, le marché deviendra favorable aux acheteurs, ce qui atténuera la progression des prix. Le prix moyen augmentera de 0,7 % pour s'établir à 222 000 $. En 2014, il montera à 226 000 $, sous l'effet d'une amélioration des facteurs économiques et, en parallèle, de la situation sur le marché.

Île-du-Prince-Édouard

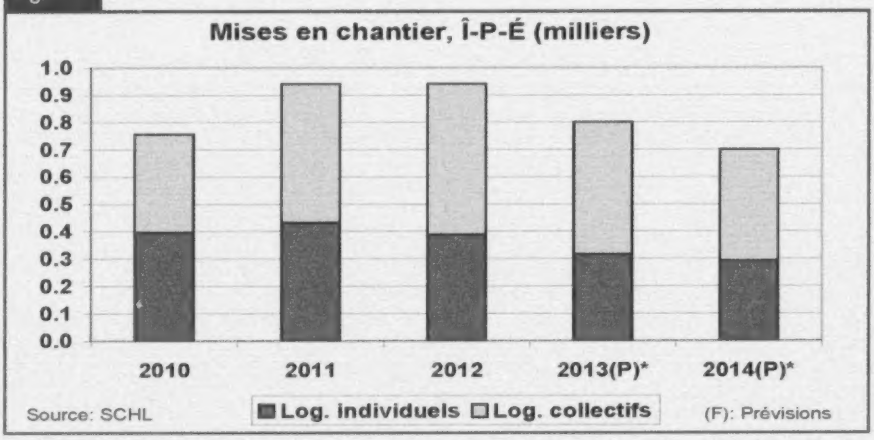
Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 1,5 % en 2013 et de 1,3 % en 2014. Les récentes baisses de la valeur du dollar canadien seront avantageuses pour des secteurs clés comme le tourisme, l'aérospatial, l'agriculture et la transformation des fruits de mer. Ce facteur appuiera donc les perspectives du secteur de la fabrication et des exportations.

L'amélioration affichée par le marché du travail de la province jusqu'à la fin du deuxième trimestre de 2013 soutient encore la prévision d'une augmentation de 2,5 % de l'emploi en 2013. L'an prochain, la hausse sera plus faible, soit de 1,0 %, à cause d'une réduction de l'activité économique. Une croissance semblable de la population active, de 2,0 % en 2013 et de 1,0 % en 2014, maintiendra le taux de chômage près de 11,0 % au cours de l'horizon prévisionnel.

Les perspectives de l'économie provinciale seront assombries par un ralentissement de la croissance démographique et une augmentation de l'émigration par rapport à 2012. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire demeure négatif, soit près de 300 personnes par année, en 2013 et en 2014. En effet, le solde de la migration internationale, qui s'élève à environ 500 personnes par année, sera annulé par une hausse du nombre d'émigrants interprovinciaux, c'est-à-dire une migration négative d'à peu près 800 personnes par année, au cours de la période de deux ans.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 800 pour 2013 et de 700 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 715 et 885 pour 2013, et entre 530 et 870 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Parce que la croissance de la population s'affaiblit et parce que l'émigration interprovinciale prend de l'ampleur, le niveau de mises en chantier de maisons individuelles restera bas, à 315 logements, en 2013. Il descendra à 290 logements en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les mises en chantier de logements collectifs sont à la hausse depuis 2009, le taux d'inoccupation des logements locatifs monte continuellement depuis 2010. Celui-ci devrait être encore plus haut en 2013 et en 2014. Selon les prévisions, les promoteurs mettront leurs projets sur la glace pour permettre au marché d'écouler l'offre de logements neufs. Après s'être établi à 554 en 2012, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 485 en 2013, puis à 410 en 2014.

Reventes : Après avoir augmenté pendant trois années de suite, le solde migratoire reculera en 2013 et en 2014, ce qui se répercutera sur la demande de logements. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 1 425 cette année et à 1 350 l'an prochain.

Prix : La faiblesse des ventes cette année et l'an prochain aura également une incidence sur les prix, car la baisse de la demande et le nombre croissant d'inscriptions réduira les attentes des vendeurs. Le prix MLS® moyen devrait s'établir à 155 000 $ cette année et à 156 500 $ en 2014.

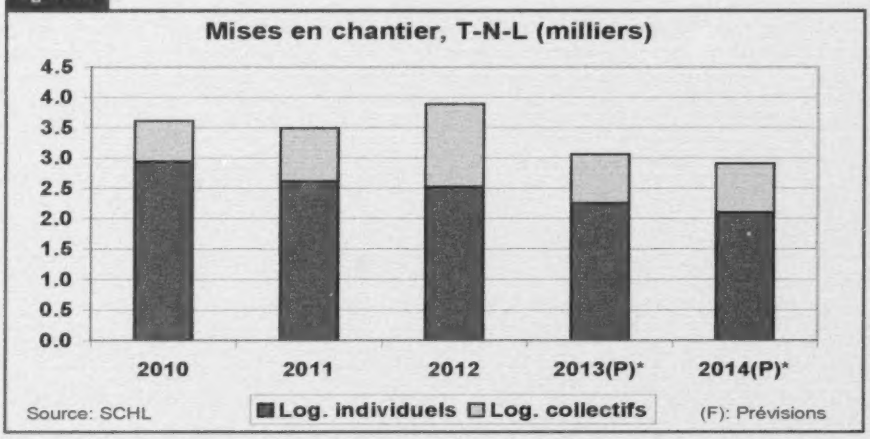
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Terre-Neuve-et-Labrador connaîtra une reprise économique en 2013, car la croissance du PIB devrait atteindre 3,5 %. Il faut cependant s'attendre à une progression moins forte, à savoir de 2,0 %, en 2014. La croissance du PIB cette année est principalement attribuable au bond de la production de pétrole et à la hausse du prix du pétrole par rapport à 2012. La reprise économique de 2013 est également soutenue par une augmentation des investissements dans l'énergie, les mines et les activités du secteur privé rattachés à ces secteurs. La prévision actuelle risque cependant d'être compromise par les répercussions possibles de la faiblesse persistante du prix du minerai de fer sur les chantiers qui se trouvent au stade de la planification au Labrador.
Le marché du travail de Terre-Neuve-et-Labrador demeurera stable en 2013, puisqu'on prévoit une augmentation de 2,0 % du nombre d'emplois cette année, comparativement à 2,3 % en 2012. L'an prochain, la hausse sera plus faible, soit de 1,2 %, en raison d'un repli modéré des investissements du secteur privé. Un ralentissement de la croissance de la population active maintiendra le taux de chômage à 11,4 % au cours des deux prochaines années.

En 2011 et en 2012, la province a bénéficié d'un solde migratoire d'environ 1 200 personnes par année. Un solde comparable est attendu au cours de l'horizon prévisionnel, car la hausse de la population devrait s'élever à moins de 0,2 % par année dans la province. La croissance démographique demeurera faible pendant la période de deux ans : le solde de la migration interprovinciale, devenu négatif en 2012, devrait le rester jusqu'en 2014. L'immigration internationale continuera de soutenir l'augmentation de la population, en 2013 comme en 2014, mais le nombre d'immigrants internationaux devrait être inférieur aux niveaux enregistrés en 2011 et en 2012.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 050 pour 2013 et de 2 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 700 et 3 400 pour 2013, et entre 2 200 et 3 600 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison d'une croissance démographique, lente mais stable, en 2013 et en 2014, et des perspectives d'emplois plus sombres pour cette période, le nombre de maisons individuelles sur le marché du neuf continuera de baisser jusqu'à la fin de l'horizon prévisionnel. Bien qu'une amélioration des revenus ait compensé l'effet de la hausse des prix des logements, le mouvement d'accession à la propriété devrait lui aussi perdre de la vigueur, si bien que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 250 en 2013 et à 2 100 en 2014, selon les prévisions.

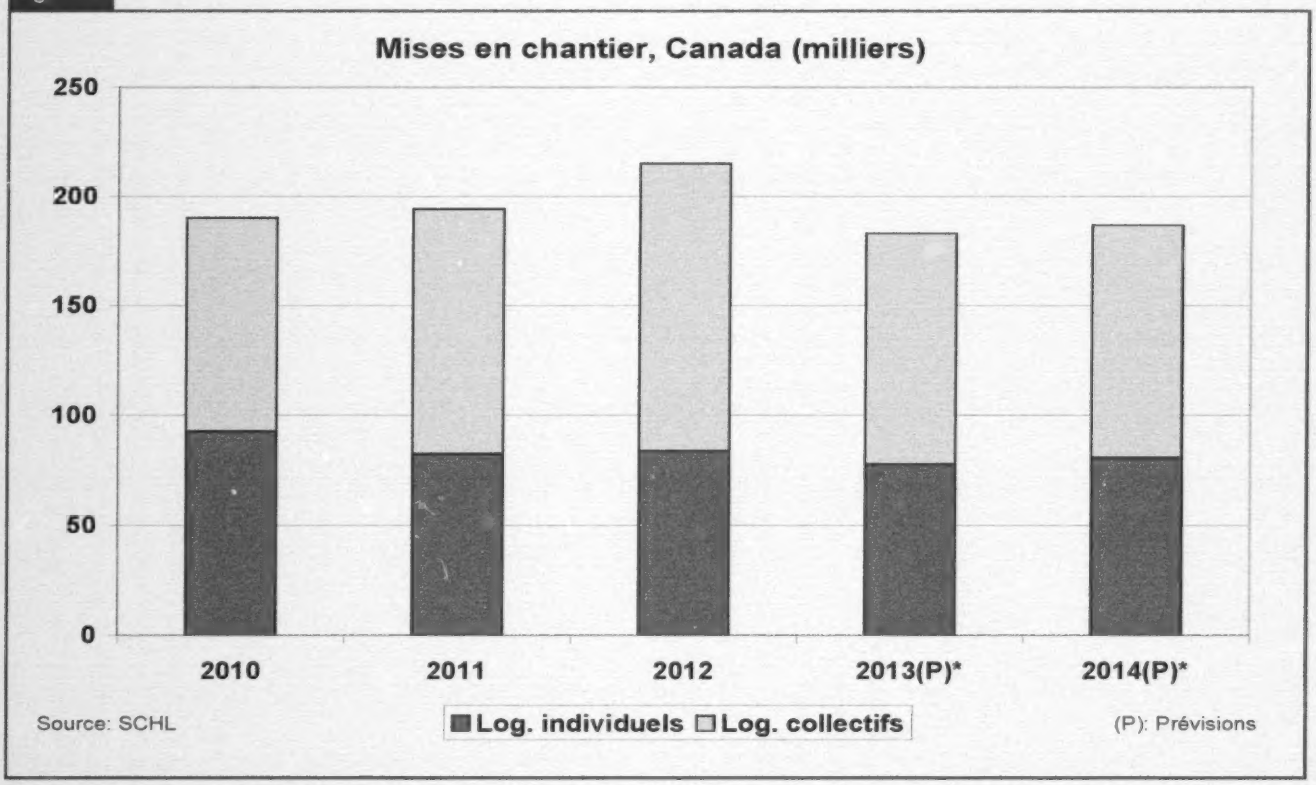
Mises en chantier, logements collectifs : Il faut s'attendre à un ralentissement de la construction de logements collectifs, puisque les mises en chantier de copropriétés et de maisons en rangée diminueront pendant la période de deux ans[13]. Le nombre de logements collectifs commencés devrait s'élever à 800, en 2013 comme en 2014

Reventes : Même si la croissance des salaires restera forte à Terre-Neuve-et-Labrador, une baisse des transactions est prévue en 2013, à cause des perspectives d'emploi moins avantageuses. Les ventes MLS® devraient se chiffrer à 4 000 en 2013, puis monter à 4 100 en 2014, grâce à une amélioration du solde migratoire.

Prix : Après avoir progressé à un rythme rapide pendant plusieurs années d'affilée, le prix MLS® moyen s'est mis à augmenter moins vite en 2011 et en 2012. Étant donné que les stocks restent élevés et qu'aucune hausse importante de la demande de logements n'est attendue avant 2015, la croissance des prix devrait encore faiblir. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'établira à 282 000 $ cette année et à 285 000 $ l'an prochain.

[4]Les baisses observées sont aussi attribuables en partie aux modifications apportées depuis 2013 aux méthodes de mesure de l'enquête mensuelle pour les appartements en sous-sol. Avant la fin de 2012, une maison individuelle avec un appartement en sous-sol était comptabilisée comme deux unités collectives. Depuis le début de 2013, une maison individuelle avec un appartement en sous-sol est comptabilisée comme un logement individuel et un logement collectif.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 182 800 pour 2013 et de 186 600 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 177 100 et 188 500 pour 2013, et entre 165 600 et 207 600 pour 2014.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**3 606**	**3 488**	**3 885**	**3 050**	**2 900**	**2 726**	**3 069**	**3 400**	**3 000**	**2 800**	**3 300**	**3 000**	**2 500**
%	18,0	-3,3	11,4	-21,5	-4,9	-24,7	12,6	10,8	-11,8	-6,7	17,9	-9,1	-16,7
Î.-P.-É.	**756**	**940**	**941**	**800**	**700**	**920**	**757**	**775**	**755**	**650**	**740**	**745**	**665**
%	-13,8	24,3	0,1	-15,0	-12,5	-4,0	-17,7	2,4	-2,6	-13,9	13,8	0,7	-10,7
N.-É.	**4 309**	**4 644**	**4 522**	**4 025**	**4 075**	**4 611**	**3 456**	**4 150**	**3 850**	**3 600**	**4 500**	**4 300**	**3 900**
%	25,3	7,8	-2,6	-11,0	1,2	-11,0	-25,0	20,1	-7,2	-6,5	25,0	-4,4	-9,3
N.-B.	**4 101**	**3 452**	**3 299**	**2 500**	**2 150**	**3 429**	**2 904**	**1 900**	**1 775**	**1 700**	**2 400**	**2 500**	**2 000**
%	16,5	-15,8	-4,4	-24,2	-14,0	16,3	-15,3	-34,6	-6,6	-4,2	41,2	4,2	-20,0
QC	**51 363**	**48 387**	**47 367**	**38 500**	**39 800**	**35 926**	**38 104**	**39 800**	**40 000**	**39 750**	**39 800**	**39 800**	**39 800**
%	18,3	-5,8	-2,1	-18,7	3,4	-20,3	6,1	4,5	0,5	-0,6	0,1	0,0	0,0
ONT.	**60 433**	**67 821**	**76 742**	**58 600**	**59 400**	**56 715**	**57 931**	**59 450**	**60 250**	**60 800**	**60 200**	**59 000**	**57 700**
%	20,0	12,2	13,2	-23,6	1,4	-18,2	2,1	2,6	1,3	0,9	-1,0	-2,0	-2,2
MAN.	**5 888**	**6 083**	**7 242**	**7 100**	**7 000**	**6 810**	**7 382**	**7 000**	**7 100**	**7 100**	**6 800**	**6 900**	**7 000**
%	41,1	3,3	19,1	-2,0	-1,4	6,1	8,4	-5,2	1,4	0,0	-4,2	1,5	1,4
SASK.	**5 907**	**7 031**	**9 968**	**7 500**	**7 700**	**6 558**	**7 497**	**7 900**	**8 000**	**7 600**	**7 900**	**7 700**	**7 600**
%	52,8	19,0	41,8	-24,8	2,7	-40,7	14,3	5,4	1,3	-5,0	3,9	-2,5	-1,3
ALB.	**27 088**	**25 704**	**33 396**	**33 800**	**34 400**	**33 725**	**39 162**	**31 400**	**30 900**	**34 000**	**34 400**	**34 200**	**35 000**
%	33,5	-5,1	29,9	1,2	1,8	-2,2	16,1	-19,8	-1,6	10,0	1,2	-0,6	2,3
C.-B.	**26 479**	**26 400**	**27 465**	**27 100**	**28 600**	**24 036**	**25 273**	**29 500**	**29 500**	**28 700**	**28 600**	**28 700**	**28 300**
%	64,7	-0,3	4,0	-1,3	5,5	-1,8	5,1	16,7	0,0	-2,7	-0,3	0,3	-1,4
Canada*	**189 930**	**193 950**	**214 827**	**182 800**	**186 600**	**175 456**	**185 535**	**185 300**	**185 100**	**186 700**	**188 600**	**186 800**	**184 500**
%	27,4	2,1	10,8	-14,9	2,1	-13,8	5,7	-0,1	-0,1	0,8	1,0	-1,0	-1,3

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 182 800 en 2013 et 186 600 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 177 100 et 188 500 pour 2013 et entre 165 600 et 207 600 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**2 941**	**2 612**	**2 523**	**2 250**	**2 100**	**2 319**	**2 476**	**2 200**	**2 000**	**2 000**	**2 400**	**2 200**	**1 800**
%	12,9	-11,2	-3,4	-10,8	-6,7	-5,9	6,8	-11,1	-9,1	0,0	20,0	-8,3	-18,2
Î.-P.-É.	**396**	**431**	**387**	**315**	**290**	**323**	**351**	**300**	**290**	**275**	**290**	**310**	**290**
%	-7,9	8,8	-10,2	-18,6	-7,9	-12,9	8,7	-14,5	-3,3	-5,2	5,5	6,9	-6,5
N.-É.	**2 392**	**2 045**	**2 258**	**1 840**	**1 975**	**1 580**	**1 615**	**2 100**	**2 050**	**1 800**	**2 100**	**2 100**	**1 900**
%	9,1	-14,5	10,4	-18,5	7,3	-30,6	2,2	30,0	-2,4	-12,2	16,7	0,0	-9,5
N.-B.	**2 068**	**1 823**	**1 697**	**1 200**	**1 100**	**1 286**	**1 159**	**1 150**	**1 200**	**1 000**	**1 200**	**1 200**	**1 000**
%	-4,0	-11,8	-6,9	-29,3	-8,3	-8,5	-9,9	-0,8	4,3	-16,7	20,0	0,0	-16,7
QC	**19 549**	**16 554**	**16 059**	**13 700**	**14 100**	**13 117**	**13 742**	**13 800**	**14 000**	**14 000**	**14 100**	**14 100**	**14 100**
%	11,5	-15,3	-3,0	-14,7	2,9	-13,8	4,8	0,4	1,4	0,0	0,7	0,0	0,0
ONT.	**28 089**	**26 884**	**25 567**	**23 000**	**23 900**	**23 101**	**23 228**	**22 700**	**23 000**	**24 300**	**24 200**	**24 000**	**23 200**
%	24,1	-4,3	-4,9	-10,0	3,9	-6,8	0,5	-2,3	1,3	5,7	-0,4	-0,8	-3,3
MAN.	**3 976**	**3 831**	**4 169**	**4 000**	**4 100**	**3 842**	**3 918**	**4 100**	**4 100**	**4 200**	**4 000**	**4 100**	**4 100**
%	30,7	-3,6	8,8	-4,1	2,5	-7,3	2,0	4,6	0,0	2,4	-4,8	2,5	0,0
SASK.	**3 830**	**4 152**	**5 171**	**4 100**	**4 200**	**3 922**	**3 745**	**4 300**	**4 400**	**4 100**	**4 400**	**4 100**	**4 200**
%	35,4	8,4	24,5	-20,7	2,4	-19,5	-4,5	14,8	2,3	-6,8	7,3	-6,8	2,4
ALB.	**17 851**	**15 193**	**17 493**	**18 200**	**18 900**	**19 280**	**18 134**	**17 500**	**17 800**	**19 000**	**18 800**	**18 800**	**19 000**
%	24,4	-14,9	15,1	4,0	3,8	9,1	-5,9	-3,5	1,7	6,7	-1,1	0,0	1,1
C.-B.	**11 462**	**8 867**	**8 333**	**9 000**	**9 900**	**8 279**	**7 637**	**9 700**	**10 400**	**9 900**	**9 800**	**9 900**	**9 800**
%	45,2	-22,6	-6,0	8,0	10,0	2,3	-7,8	27,0	7,2	-4,8	-1,0	1,0	-1,0
Canada*	**92 554**	**82 392**	**83 657**	**77 500**	**80 500**	**77 049**	**76 005**	**77 900**	**79 200**	**80 600**	**81 300**	**80 800**	**79 400**
%	22,3	-11,0	1,5	-7,4	3,9	-5,2	-1,4	2,4	1,8	1,7	0,9	-0,6	-1,8

Source : SCHL.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 77 500 en 2013 et 80 500 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 75 100 et 79 900 pour 2013 et entre 71 300 et 89 700 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**665**	**876**	**1 362**	**800**	**800**	**407**	**593**	**1 200**	**1 000**	**800**	**900**	**800**	**700**
%	47,5	31,7	55,5	-41,3	0,0	-64,8	45,7	102,4	-16,7	-20,0	12,5	-11,1	-12,5
Î.-P.-É.	**360**	**509**	**554**	**485**	**410**	**597**	**406**	**475**	**465**	**375**	**450**	**435**	**375**
%	-19,5	41,4	8,8	-12,5	-15,5	1,7	-32,0	17,0	-2,1	-19,4	20,0	-3,3	-13,8
N.-É.	**1 917**	**2 599**	**2 264**	**2 185**	**2 100**	**3 031**	**1 841**	**2 050**	**1 800**	**1 800**	**2 400**	**2 200**	**2 000**
%	54,0	35,6	-12,9	-3,5	-3,9	4,3	-39,3	11,4	-12,2	0,0	33,3	-8,3	-9,1
N.-B.	**2 033**	**1 629**	**1 602**	**1 300**	**1 050**	**2 143**	**1 745**	**750**	**575**	**700**	**1 200**	**1 300**	**1 000**
%	48,7	-19,9	-1,7	-18,8	-19,2	39,0	-18,6	-57,0	-23,3	21,7	71,4	8,3	-23,1
QC	**31 814**	**31 833**	**31 308**	**24 800**	**25 700**	**22 809**	**24 362**	**26 000**	**26 000**	**25 750**	**25 700**	**25 700**	**25 700**
%	23,0	0,1	-1,6	-20,8	3,6	-23,6	6,8	6,7	0,0	-1,0	-0,2	0,0	0,0
ONT.	**32 344**	**40 937**	**51 175**	**35 600**	**35 500**	**33 614**	**34 703**	**36 750**	**37 250**	**36 500**	**36 000**	**35 000**	**34 500**
%	16,6	26,6	25,0	-30,4	-0,3	-24,5	3,2	5,9	1,4	-2,0	-1,4	-2,8	-1,4
MAN.	**1 912**	**2 252**	**3 073**	**3 100**	**2 900**	**2 968**	**3 464**	**2 900**	**3 000**	**2 900**	**2 800**	**2 800**	**2 900**
%	68,9	17,8	36,5	0,9	-6,5	30,6	16,7	-16,3	3,4	-3,3	-3,4	0,0	3,6
SASK.	**2 077**	**2 879**	**4 797**	**3 400**	**3 500**	**2 636**	**3 752**	**3 600**	**3 600**	**3 500**	**3 500**	**3 600**	**3 400**
%	100,3	38,6	66,6	-29,1	2,9	-57,4	42,3	-4,1	0,0	-2,8	0,0	2,9	-5,6
ALB.	**9 237**	**10 511**	**15 903**	**15 600**	**15 500**	**14 445**	**21 028**	**13 900**	**13 100**	**15 000**	**15 600**	**15 400**	**16 000**
%	55,1	13,8	51,3	-1,9	-0,6	-14,2	45,6	-33,9	-5,8	14,5	4,0	-1,3	3,9
C.-B.	**15 017**	**17 533**	**19 132**	**18 100**	**18 700**	**15 757**	**17 636**	**19 800**	**19 100**	**18 800**	**18 800**	**18 800**	**18 500**
%	83,5	16,8	9,1	-5,4	3,3	-3,8	11,9	12,3	-3,5	-1,6	0,0	0,0	-1,6
Canada*	**97 376**	**111 558**	**131 170**	**105 300**	**106 100**	**98 407**	**109 530**	**107 400**	**105 900**	**106 100**	**107 400**	**106 000**	**105 100**
%	32,6	14,6	17,6	-19,7	0,8	-19,5	11,3	-1,9	-1,4	0,2	1,2	-1,2	-0,9

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 105 300 en 2013 et 106 100 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 102 000 et 108 600 pour 2013 et entre 94 300 et 117 900 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	Jumelés	126	87	88	85	85
	En rangée	149	135	121	90	90
	Appartements	390	654	1 153	625	625
	Total	665	876	1 362	800	800
Î.-P.-É.	Jumelés	69	70	94	75	85
	En rangée	50	47	127	75	75
	Appartements	241	392	333	335	250
	Total	360	509	554	485	410
N.-É.	Jumelés	373	418	420	325	350
	En rangée	200	241	218	185	200
	Appartements	1 344	1 940	1 626	1 675	1 550
	Total	1 917	2 599	2 264	2 185	2 100
N.-B.	Jumelés	475	472	426	275	250
	En rangée	221	211	162	125	110
	Appartements	1 337	946	1 014	900	690
	Total	2 033	1 629	1 602	1 300	1 050
QC	Jumelés	4 359	4 002	3 866	3 300	3 600
	En rangée	2 029	1 855	1 904	1 500	1 600
	Appartements	25 426	25 976	25 538	20 000	20 500
	Total	31 814	31 833	31 308	24 800	25 700
ONT.	Jumelés	3 006	3 142	3 397	3 200	3 500
	En rangée	10 255	9 288	10 577	7 900	9 000
	Appartements	19 083	28 507	37 201	24 500	23 000
	Total	32 344	40 937	51 175	35 600	35 500
MAN.	Jumelés	181	243	346	268	250
	En rangée	387	672	538	349	327
	Appartements	1 344	1 337	2 189	2 483	2 323
	Total	1 912	2 252	3 073	3 100	2 900
SASK.	Jumelés	226	243	684	424	437
	En rangée	485	878	813	692	712
	Appartements	1 366	1 758	3 300	2 284	2 351
	Total	2 077	2 879	4 797	3 400	3 500
ALB.	Jumelés	2 737	2 811	3 886	3 602	3 579
	En rangée	2 596	2 473	3 315	3 607	3 584
	Appartements	3 904	5 227	8 702	8 391	8 337
	Total	9 237	10 511	15 903	15 600	15 500
C.-B.	Jumelés	1 454	1 082	1 078	1 250	1 200
	En rangée	3 485	3 647	3 201	3 300	3 600
	Appartements	10 078	12 804	14 853	13 550	13 900
	Total	15 017	17 533	19 132	18 100	18 700
Canada*	Jumelés	13 006	12 570	14 285	12 731	13 276
	En rangée	19 857	19 447	20 976	17 823	19 298
	Appartements	64 513	79 541	95 909	74 743	73 526
	Total	97 376	111 558	131 170	105 297	106 100

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	4 236	4 480	4 650	4 000	4 100	4 484	4 416	3 500	3 600	4 000	4 200	4 200	4 000
%	-4,1	5,8	3,8	-14,0	2,5	3,0	-1,5	-20,7	2,9	11,1	5,0	0,0	-4,8
Î.-P.-É.	1 487	1 521	1 614	1 425	1 350	1 656	1 676	1 275	1 100	1 300	1 400	1 400	1 300
%	5,9	2,3	6,1	-11,7	-5,2	22,5	1,2	-23,9	-13,7	18,2	7,7	0,0	-7,1
N.-É.	10 036	10 312	10 437	9 300	9 600	9 032	9 020	9 800	9 350	9 250	9 750	9 800	9 600
%	0,1	2,8	1,2	-10,9	3,2	-4,5	-0,1	8,6	-4,6	-1,1	5,4	0,5	-2,0
N.-B.	6 702	6 599	6 403	6 000	5 900	6 140	6 468	5 650	5 750	5 600	5 900	6 000	5 900
%	-4,3	-1,5	-3,0	-6,3	-3,3	-0,1	5,3	-12,6	1,8	-2,6	3,6	3,4	-3,3
QC	80 027	77 168	77 282	73 000	75 700	70 660	73 252	73 600	74 400	74 900	75 400	76 000	76 500
%	1,2	-3,6	0,3	-5,7	3,7	-2,8	3,7	0,5	1,1	0,7	0,7	0,8	0,7
ONT.	196 662	201 761	197 620	195 400	202 900	187 068	196 928	198 000	199 500	203 500	205 500	202 000	200 000
%	-0,2	2,6	-2,1	-1,1	3,8	0,4	5,3	0,5	0,8	2,0	1,0	-1,7	-1,0
MAN.	13 164	13 944	14 008	13 600	13 700	13 080	13 916	13 800	13 800	13 600	13 900	13 700	13 700
%	0,6	5,9	0,5	-2,9	0,7	-5,8	5,6	-0,1	0,0	-1,4	1,5	-0,7	0,0
SASK.	10 872	13 131	13 950	13 200	13 400	12 248	13 928	13 500	13 400	13 200	13 500	13 500	13 400
%	-2,0	20,8	6,2	-5,4	1,5	-5,5	12,9	-2,4	-0,7	-0,7	1,5	0,0	-0,7
ALB.	49 723	53 756	60 369	62 700	64 200	61 016	64 780	61 900	63 100	64 000	64 400	64 200	64 200
%	-13,6	8,1	12,3	3,9	2,4	3,6	6,2	-4,6	2,1	1,4	0,6	-0,3	0,0
C.-B.	74 640	76 721	67 637	70 100	77 000	61 528	69 996	72 500	76 400	77 000	78 000	76 900	76 000
%	-12,2	2,8	-11,8	3,6	9,8	-1,2	13,6	3,7	5,4	0,8	1,3	-1,4	-1,2
Canada*	447 549	459 393	452 372	448 900	467 600	427 356	454 500	453 400	460 400	466 500	471 900	467 700	464 500
%	-3,9	2,6	-1,3	-1,0	4,2	-0,3	6,4	-0,2	1,5	1,3	1,1	-0,9	-0,7

Source : Association canadienne de l'immeuble, QPAREB par le système Centris®, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé toutes provinces pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 448 900 pour 2013 et de 467 600 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 431 600 et 466 200 pour 2013, et entre 437 700 et 497 300 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants

($ et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1	2013T2	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**235 341**	**251 581**	**268 776**	**282 000**	**285 000**	**285 737**	**283 325**	**279 675**	**278 000**	**280 000**	**290 000**	**285 000**	**284 750**
%	14,0	6,9	6,8	4,9	1,1	1,2	-0,8	-1,3	-0,6	0,7	3,6	-1,7	-0,1
Î.-P.-É.	**147 196**	**149 618**	**152 250**	**155 000**	**156 500**	**145 493**	**156 781**	**168 400**	**150 000**	**150 000**	**157 650**	**160 000**	**158 000**
%	0,8	1,6	1,8	1,8	1,0	-6,4	7,8	7,4	-10,9	0,0	5,1	1,5	-1,3
N.-É.	**206 186**	**212 512**	**220 413**	**222 000**	**226 000**	**220 184**	**218 627**	**223 900**	**225 000**	**222 000**	**225 000**	**229 750**	**227 000**
%	4,8	3,1	3,7	0,7	1,8	0,2	-0,7	2,4	0,5	-1,3	1,4	2,1	-1,2
N.-B.	**157 240**	**160 545**	**161 116**	**161 000**	**160 500**	**159 707**	**162 250**	**161 700**	**160 000**	**158 000**	**161 875**	**162 000**	**160 000**
%	1,5	2,1	0,4	-0,1	-0,3	-1,3	1,6	-0,3	-1,1	-1,3	2,5	0,1	-1,2
QC	**241 455**	**261 452**	**266 473**	**269 100**	**272 000**	**275 843**	**268 622**	**265 700**	**266 800**	**268 700**	**271 400**	**273 300**	**274 600**
%	7,1	8,3	1,9	1,0	1,1	0,6	-2,6	-1,1	0,4	0,7	1,0	0,7	0,5
ONT.	**341 425**	**365 018**	**384 455**	**397 400**	**404 400**	**390 706**	**398 680**	**399 500**	**400 500**	**402 390**	**404 000**	**405 500**	**406 000**
%	7,5	6,9	5,3	3,4	1,8	2,2	2,0	0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,1
MAN.	**222 132**	**234 604**	**246 318**	**256 600**	**263 000**	**255 536**	**254 093**	**256 500**	**258 400**	**260 700**	**262 500**	**263 900**	**264 900**
%	10,3	5,6	5,0	4,2	2,5	-0,9	-0,6	0,9	0,7	0,9	0,7	0,5	0,4
SASK.	**242 258**	**259 461**	**274 268**	**288 000**	**294 100**	**284 437**	**287 582**	**287 000**	**289 000**	**292 000**	**293 000**	**294 000**	**295 000**
%	4,0	7,1	5,7	5,0	2,1	0,1	1,1	-0,2	0,7	1,0	0,3	0,3	0,3
ALB.	**352 301**	**353 394**	**363 208**	**376 300**	**385 300**	**376 117**	**375 648**	**376 000**	**378 000**	**381 000**	**384 000**	**387 000**	**389 000**
%	3,1	0,3	2,8	3,6	2,4	1,4	-0,1	0,1	0,5	0,8	0,8	0,8	0,5
C.-B.	**505 178**	**561 304**	**514 836**	**518 300**	**523 200**	**513 930**	**519 154**	**520 000**	**520 000**	**521 000**	**523 400**	**524 000**	**525 000**
%	8,5	11,1	-8,3	0,7	0,9	2,1	1,0	0,2	0,0	0,2	0,5	0,1	0,2
Canada*	**338 710**	**363 886**	**364 930**	**374 800**	**382 800**	**368 685**	**375 139**	**376 500**	**378 500**	**380 500**	**383 000**	**383 700**	**384 000**
%	5,8	7,4	0,3	2,7	2,1	2,0	1,8	0,4	0,5	0,5	0,7	0,2	0,1

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par le système Centris®, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 374 800 $ pour 2013 et de 382 800 $ pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 369 100 $ et 380 500 $ pour 2013 et entre 371 700 $ et 393 900 $ pour 2014.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	1,0	-2,9	3,3	2,7	2,3	2,0	1,2
Î.-P.-É.	1,2	-1,3	2,9	2,0	1,1	2,5	1,0
N.-É.	0,9	-0,1	0,2	0,1	0,6	0,4	0,9
N.-B.	0,6	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	-0,4	0,5
QC	1,2	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,4	1,4
ONT.	1,6	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,5	1,7
MAN.	1,7	0,0	1,9	0,8	0,9	1,0	1,3
SASK.	1,7	1,3	0,9	0,3	2,1	2,9	1,7
ALB.	3,1	-1,4	-0,4	3,8	2,7	2,0	2,1
C.-B.	2,0	-2,1	1,7	0,8	1,7	0,4	1,5
Canada*	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,2	1,4	1,4

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,4 % pour 2013 et 1,4 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,0 % et 1,8 % pour 2013 et entre 0,8 % et 2,0 % pour 2014.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	13,2	15,5	14,4	12,7	12,5	11,4	11,4
Î.-P.-É.	10,8	12,1	11,2	11,3	11,3	10,9	11,0
N.-É.	7,7	9,2	9,3	8,8	9,0	9,0	9,1
N.-B.	8,5	8,8	9,3	9,5	10,2	10,8	10,8
QC	7,2	8,5	8,0	7,8	7,8	7,7	7,4
ONT.	6,5	9,0	8,7	7,8	7,8	7,5	7,2
MAN.	4,2	5,2	5,4	5,4	5,3	5,3	5,3
SASK.	4,1	4,8	5,2	5,0	4,7	4,2	4,3
ALB.	3,6	6,6	6,5	5,5	4,6	4,6	4,6
C.-B.	4,6	7,7	7,6	7,5	6,7	6,7	7,0
Canada*	6,1	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1	6,9

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 7,1 % pour 2013 et 6,9 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,8 % et 7,4 % pour 2013 et entre 6,5 % et 7,3 % pour 2014.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	-1,0	-10,3	6,3	3,0	-0,5	3,5	2,0
Î.-P.-É.	0,9	0,3	2,6	1,6	1,0	1,5	1,3
N.-É.	2,5	-0,3	1,9	0,5	0,7	1,0	1,5
N.-B.	0,9	-0,6	3,1	0,0	0,7	0,3	1,0
QC	1,4	-0,5	2,5	1,9	0,8	1,5	2,2
ONT.	-0,2	-3,5	3,2	1,8	1,5	1,5	2,6
MAN.	4,0	-0,4	2,5	2,0	2,5	1,9	2,0
SASK.	5,4	-4,0	4,4	4,9	2,2	2,1	2,8
ALB.	1,6	-4,4	4,0	5,1	3,4	2,0	3,0
C.-B.	1,1	-2,5	3,2	2,8	2,2	1,9	2,5
Canada*	1,1	-2,8	3,2	2,6	1,7	1,7	2,4

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition d'avril 2013 du rapport Consensus.

Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 1,7 % pour 2013 et 2,4 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,2 % et 2,2 % pour 2013 et entre 1,8 % et 3,0 % pour 2014.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	383	3 088	603	896	70	500	750
Î.-P.-É.	1 222	1 650	2 531	1 169	3	-250	-350
N.-É.	1 683	3 440	3 446	754	-1 737	-2 000	-750
N.-B.	1 128	1 881	2 381	670	-1 569	-1 350	-1 000
QC	36 795	48 714	45 284	43 460	44 977	44 700	45 300
ONT.	87 703	93 974	109 647	97 281	77 511	83 100	93 600
MAN.	6 345	9 862	11 055	9 931	9 116	8 600	8 500
SASK.	9 499	9 989	8 995	11 742	16 018	11 900	12 100
ALB.	57 452	30 891	19 635	42 673	85 978	75 900	63 000
C.-B.	64 943	60 061	43 405	35 248	27 328	38 000	41 300
Canada**	267 153	263 550	246 982	243 824	257 695	259 100	262 450

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2012	1 700	552	-1,0	5 460	484 164	2,7	1 059
	2013(P)	1 600	500	-1,0	5 500	480 000	2,3	1 061
	2014(P)	1 700	620	1,4	5 800	490 000	2,0	1 066
Vancouver*	2012	19 027	3 381	-0,5	25 445	730 036	1,8	1 261
	2013(P)	18 200	3 950	-0,2	25 500	736 000	1,5	1 300
	2014(P)	18 700	3 800	2,1	28 500	745 000	1,2	1 330
Abbotsford-Mission	2012	371	198	n.d.	2 332	339 488	4,2	818
	2013(P)	550	200	n.d.	2 200	335 000	3,9	825
	2014(P)	535	235	n.d.	2 300	340 000	3,6	835
Kelowna	2012	836	544	n.d.	3 516	400 027	4,0	927
	2013(P)	1 000	600	n.d.	3 750	402 000	3,5	935
	2014(P)	1 100	650	n.d.	4 000	408 000	3,0	942
Edmonton	2012	12 837	5 658	0,9	17 641	334 319	1,7	1 071
	2013(P)	13 200	5 800	1,3	18 400	345 000	1,4	1 120
	2014(P)	11 500	5 900	1,8	18 800	353 000	1,6	1 160
Calgary	2012	12 841	5 961	1,7	26 634	412 315	1,3	1 150
	2013(P)	11 400	6 200	4,2	27 500	435 000	1,0	1 230
	2014(P)	12 800	6 500	3,0	28 300	445 000	1,2	1 280
Saskatoon	2012	3 753	2 025	2,3	5 462	315 834	2,6	1 002
	2013(P)	2 725	1 600	1,7	5 200	331 500	2,8	1 040
	2014(P)	2 725	1 625	1,5	5 300	339 000	2,8	1 065
Regina	2012	3 093	1 289	4,4	3 952	301 145	1,0	979
	2013(P)	2 475	1 100	3,1	3 600	317 500	1,5	1 025
	2014(P)	2 525	1 125	3,0	3 700	326 000	1,6	1 060
Winnipeg	2012	4 065	2 129	4,2	12 094	255 059	1,7	911
	2013(P)	4 300	2 250	4,7	11 600	266 000	2,0	945
	2014(P)	4 200	2 200	4,0	11 800	274 300	2,2	975
Thunder Bay	2012	380	227	1,4	1 366	194 123	1,1	818
	2013(P)	340	210	1,5	1 300	210 000	0,9	840
	2014(P)	370	220	1,6	1 330	220 000	0,7	860
Greater Sudbury /	2012	536	294	1,3	2 478	240 312	2,7	915
Grand Sudbury	2013(P)	339	204	1,3	2 284	250 000	2,6	925
	2014(P)	440	248	1,5	2 373	251 500	2,7	930
Windsor	2012	717	536	2,0	5 082	172 047	7,3	778
	2013(P)	600	450	1,3	5 300	179 500	5,8	790
	2014(P)	725	545	2,0	5 400	182 500	4,2	805

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2012	2 240	1 234	1,3	8 272	241 160	3,9	919
	2013(P)	2 020	1 160	1,7	8 015	245 750	3,4	930
	2014(P)	2 100	1 260	1,8	8 155	251 000	3,2	940
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2012	2 900	871	2,9	6 314	312 419	2,6	908
	2013(P)	1 725	675	1,5	6 500	322 000	3,0	930
	2014(P)	2 330	700	2,0	6 550	324 000	3,2	940
St. Catharines-Niagara*	2012	1 137	678	1,8	5 554	232 050	4,0	862
	2013(P)	1 178	755	1,0	5 375	238 425	3,6	870
	2014(P)	1 223	795	1,0	5 450	244 385	3,2	890
Hamilton	2012	2 969	1 389	1,5	13 035	360 059	3,5	886
	2013(P)	2 650	1 200	1,3	12 900	380 000	3,2	900
	2014(P)	2 800	1 300	1,4	13 200	390 600	3,0	920
Toronto	2012	48 105	10 699	5,1	88 157	498 973	1,7	1 183
	2013(P)	34 450	9 500	2,4	86 400	511 000	1,5	1 215
	2014(P)	34 500	10 000	2,0	89 500	519 000	1,7	1 230
Barrie	2012	782	474	n.d.	4 574	298 000	2,0	1 037
	2013(P)	825	500	n.d.	4 500	314 000	2,3	1 060
	2014(P)	800	455	n.d.	4 550	320 000	2,5	1 070
Peterborough	2012	343	197	n.d.	2 553	264 946	2,7	904
	2013(P)	290	180	n.d.	2 515	268 000	3,0	915
	2014(P)	320	190	n.d.	2 560	272 500	3,2	920
Brantford	2012	402	286	n.d.	1 983	245 436	3,5	838
	2013(P)	350	200	n.d.	2 060	253 000	3,2	850
	2014(P)	370	240	n.d.	2 100	258 000	3,0	870
Guelph	2012	731	275	n.d.	2 929	325 553	1,4	941
	2013(P)	850	200	n.d.	3 010	338 000	1,7	965
	2014(P)	765	215	n.d.	3 010	342 000	1,9	975
Oshawa**	2012	1 798	1 160	n.d.	10 280	333 202	2,1	939
	2013(P)	1 310	920	n.d.	10 000	348 500	2,0	955
	2014(P)	1 380	980	n.d.	10 200	353 000	2,2	965
Kingston	2012	896	449	n.d.	3 321	270 275	1,7	1 005
	2013(P)	640	390	n.d.	3 150	273 900	2,1	1 035
	2014(P)	725	400	n.d.	3 225	278 200	1,6	1 055

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2012	6 026	1 592	2,6	14 497	352 610	2,5	1 115
	2013(P)	5 475	1 575	1,7	14 000	355 000	3,0	1 145
	2014(P)	5 245	1 600	2,0	14 200	358 500	2,7	1 150
Gatineau*	2012	2 759	688	2,6	3 865	238 807	3,3	743
	2013(P)	1 550	425	1,7	3 675	243 000	4,0	760
	2014(P)	1 600	400	2,0	3 700	246 500	4,2	770
Montréal	2012	20 591	3 959	1,3	40 091	321 075	2,8	711
	2013(P)	17 000	3 200	1,0	37 500	325 000	2,7	720
	2014(P)	16 600	3 100	1,2	40 200	328 500	2,5	730
Trois-Rivières	2012	1 026	305	n.d.	1 026	154 558	5,2	550
	2013(P)	825	250	n.d.	940	156 000	5,5	560
	2014(P)	700	225	n.d.	880	157 000	6,0	565
Sherbrooke	2012	1 741	610	n.d.	1 784	216 662	5,0	578
	2013(P)	1 450	500	n.d.	1 680	217 000	5,0	585
	2014(P)	1 550	525	n.d.	1 700	218 000	4,8	595
Québec	2012	6 416	1 257	3,0	7 219	257 942	2,0	741
	2013(P)	4 800	1 000	2,0	7 100	268 500	2,5	755
	2014(P)	4 400	950	2,0	7 100	278 500	2,5	770
Saguenay	2012	1 117	400	n.d.	1 450	185 623	2,0	549
	2013(P)	1 000	355	n.d.	1 325	190 000	2,5	565
	2014(P)	865	325	n.d.	1 375	195 000	2,8	575
Saint John	2012	355	190	-0,1	1 610	168 048	9,7	691
	2013(P)	260	120	0,5	1 450	167 000	10,5	700
	2014(P)	240	100	0,8	1 350	166 500	11,0	710
Moncton	2012	1 297	364	-0,1	2 259	158 107	6,7	731
	2013(P)	1 000	250	0,5	2 100	156 500	7,8	745
	2014(P)	770	240	0,8	1 950	156 000	8,5	760
Halifax	2012	2 754	991	2,2	6 046	268 843	3,0	954
	2013(P)	2 550	865	2,5	5 350	273 000	3,5	980
	2014(P)	2 605	900	3,0	5 800	279 000	4,5	1 000
St. John's	2012	2 153	1 292	0,2	3 871	285 529	2,8	798
	2013(P)	1 750	1 200	1,0	3 450	300 000	3,5	825
	2014(P)	1 625	1 150	1,0	3 400	306 000	3,8	850
Charlottetown**	2012	612	224	0,2	575	204 319	5,7	803
	2013(P)	515	175	0,5	500	205 000	9,0	835
	2014(P)	400	150	0,5	475	205 500	10,5	860
TOUS LES CENTRES MENTIONNÉS CI-DESSUS (35)	2012	169 306	52 378	2,2	342 727	393 407	2,6	901
	2013(P)	141 192	48 659	1,8	335 629	405 118	2,5	926
	2014(P)	141 233	49 868	2,0	348 233	414 696	2,5	941

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par Centris®, QFREB by Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2011:T3	2011:T4	2012:T1	2012:T2	2012:T3	2012:T4	2013:T1	2013:T2
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	201,0	208,2	212,0	221,9	221,9	192,9	178,0	228,8
%	0,9	3,6	1,8	4,6	0,0	- 13,1	- 7,7	28,5
Mises en chantier, total, en milliers	204,7	201,7	205,2	228,9	221,6	203,5	175,5	185,5
%	5,3	- 1,5	1,8	11,6	- 3,2	- 8,2	- 13,8	5,7
Mises en chantier, log. ind., en milliers	85,1	84,9	84,2	84,5	84,8	81,3	77,0	76,0
%	3,4	- 0,3	- 0,8	0,3	0,4	- 4,1	- 5,2	- 1,4
Mises en chantier, log. coll., en milliers	119,6	116,8	121,0	144,5	136,8	122,2	98,4	109,5
%	6,7	- 2,3	3,6	19,4	- 5,3	- 10,7	- 19,5	11,3
Log. achevés, total, en milliers*	49 331	45 168	39 363	42 186	50 861	47 683	39 028	49 362
%	11,0	- 8,4	- 12,9	7,2	20,6	- 6,2	- 18,2	26,5
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	105,8	106,4	107,0	107,8	108,3	108,8	109,3	109,7
%	0,5	0,6	0,5	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	461 728	478 420	476 668	469 992	442 952	428 676	427 356	454 500
%	4,8	3,6	- 0,4	- 1,4	- 5,8	- 3,2	- 0,3	6,4
Prix MLS® moyen, $ en milliers	360 787	361 291	366 359	364 745	360 383	361 526	368 685	375 139
%	- 1,7	0,1	1,4	- 0,4	- 1,2	0,3	2,0	1,8
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,5	3,5	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,3	5,3	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2	5,1
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	107 642	108 652	112 291	113 212	112 921	112 608	111 251	n.d.
%	2,9	0,9	3,3	0,8	- 0,3	- 0,3	- 1,2	n.d.
Nouveau, $2002, en millions	46 868	47 420	50 428	52 188	53 120	53 196	51 672	n.d.
%	3,1	1,2	6,3	3,5	1,8	0,1	- 2,9	n.d.
Modifications $2002, en millions	42 360	42 560	42 812	42 268	42 532	42 792	43 044	n.d.
%	1,5	0,5	0,6	- 1,3	0,6	0,6	0,6	n.d.
Coût de cession, $2002, en millions	18 616	18 860	19 240	18 980	17 656	17 076	16 992	n.d.
%	5,3	1,3	2,0	- 1,4	- 7,0	- 3,3	- 0,5	n.d.
Déflateur, 2002=100*	109,8	110,2	111,0	111,9	112,1	113,0	112,7	n.d.
%	0,6	0,4	0,8	0,8	0,2	0,8	- 0,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Téléchargez l'Enquête 2013 de la SCHL auprès des emprunteurs!

- Obtenez une perspective unique sur les attitudes et les comportements des récents emprunteurs hypothécaires
- Découvrez à quel point il est facile de tirer parti des constatations de l'Enquête.
- Relevez les occasions et établissez des relations plus solides avec vos clients.

Téléchargez le document dès aujourd'hui à l'adresse : www.schl.ca/enquete2013

61502_2013_Q03

02-07-13